

Østreheimsveien 1



Velkommen til

Østreheimsveien 1



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

ÅRVOLL

Hel tomannsbolig med tilbygg på hele 334 kvm. BRA-I. Oppussingsobjekt med stort potensial. Nabotomt også til salgs.

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 850,-
Totalpris	12 813 850,-
BRA-i	334 kvm
Totalt BRA	355 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig med tilbygg
Byggeår	1950

Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no
Megler 2	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no


1





Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Østreheimsveien 1 - en hel tomannsbolig med tilbygg på hele 334 kvm BRA-I.

Høydepunkter:

- Eiendom med stor bygningsmasse og mange muligheter
- Velegnet som familie-/generasjonsbolig
- Utleiemuligheter
- Oppussingsobjekt med meget stort potensial.
- Pent opparbeidet og romslig tomt.
- Flott utsikt med sjøgløtt
- Attraktiv beliggenhet på Årvoll

Kort om naboeiendommen:

- Gnr. 87 bnr. 17 - ikke bebygd med hus
- Ca. 790 kvm. tomt
- Begge eiendommene kan selges samlet
- Brutto tomtestørrelse på Østreheimsveien 1 er ca. 1091 kvm. og den ubebygde tomten ca. 790 kvm. Totalt ca. 1881 kvm.
- Finnkode: 412318858

Eiendommene, i sum eller hver for seg, representerer mange spennende muligheter for eiendomsutvikling (seksjonering, nyoppføring mv.)

MEGET SJELDEN ANLEDNING.

Arealer og innhold

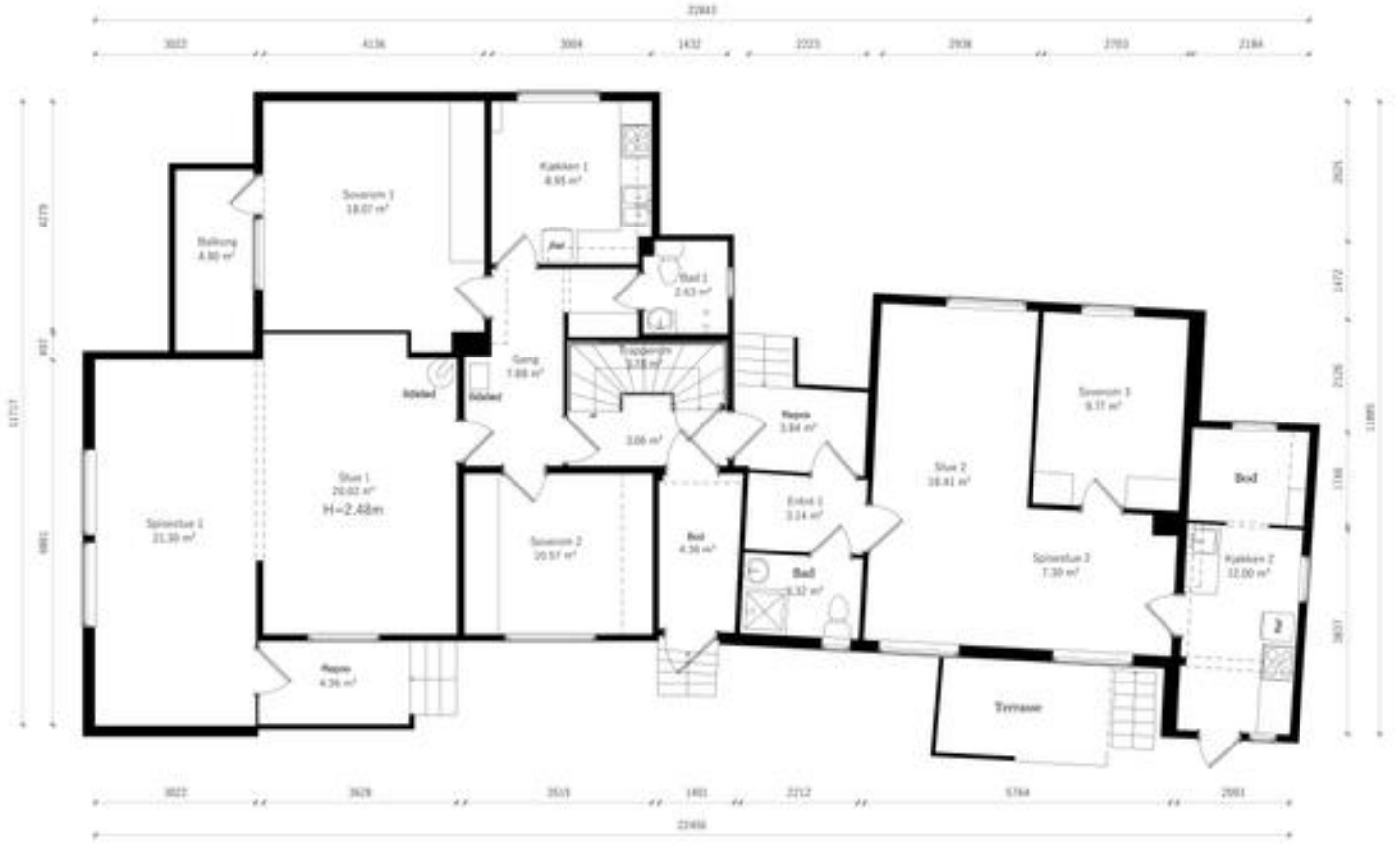
BRA-i:	334 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	355 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Vaskerom (hoveddel), 5 boder (hoveddel), toalettrom (hoveddel)
BRA-e: 21 kvm. 3 bodrom under tilbygg (ikke målbare), garasje
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 163 kvm. Bad hoveddel, stue hoveddel, 2 soverom hoveddel, kjøkken hoveddel, gang hoveddel, bod hoveddel, stue tilbygg, soverom tilbygg, bod tilbygg, bad tilbygg, kjøkken tilbygg, trapperom hoveddel, entré tilbygg
Total BRA: 163 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal



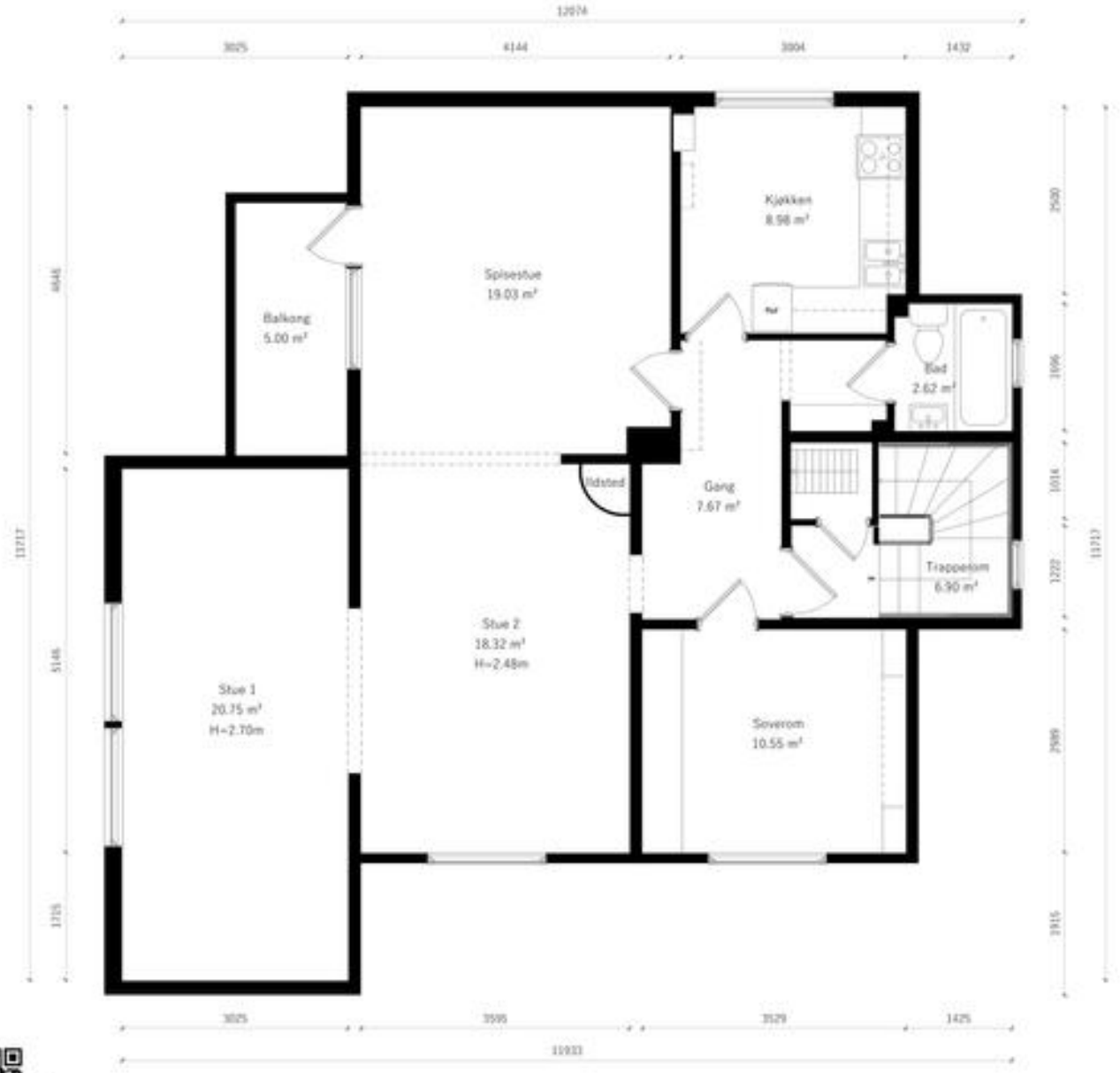
Østreheimsveien 1

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Østreheimsveien 1

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D



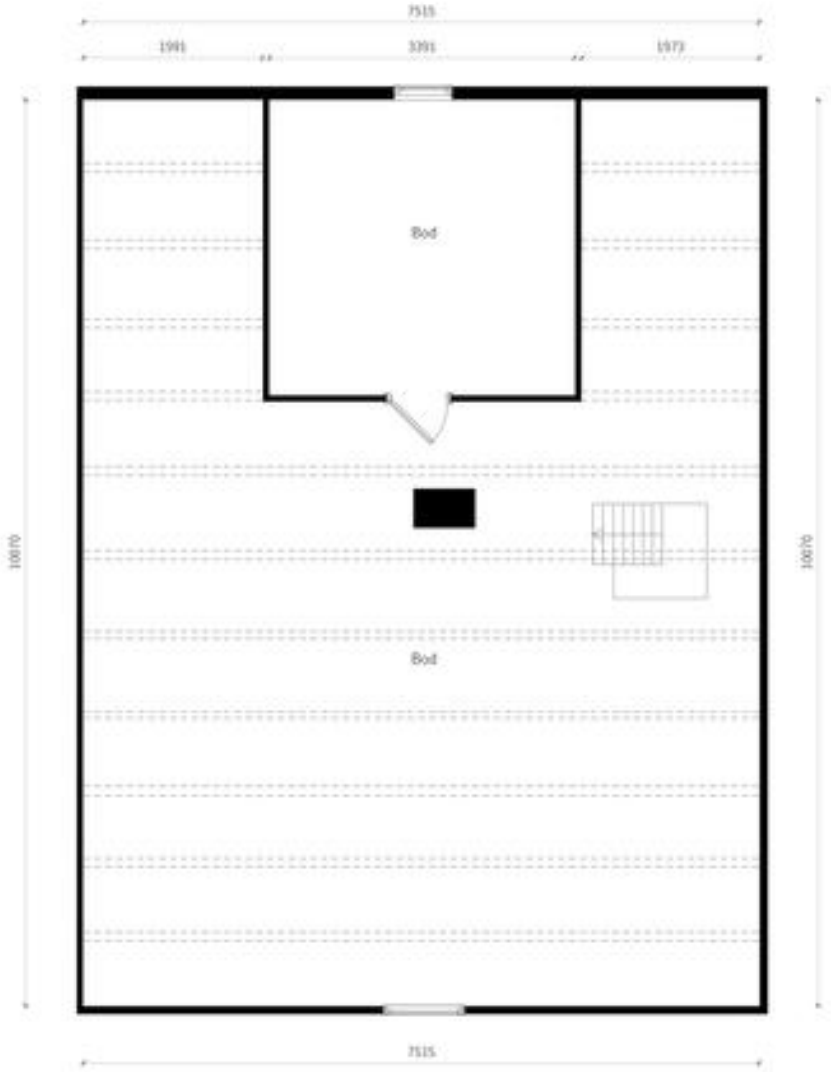
Østreheimsveien 1

Kjeller

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D



Østreheimsveien 1

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D















Bilder 1.etasje











Kapittel oppset

Bilder 2.etasje + loft



















Informasjon

Østreheimsveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0159/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Østreheimsveien 1, 0590 OSLO
Gnr 86, bnr 269 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ole Jørgen Kjelstud Ruud iht. fullmakt

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1950

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 334 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 355 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:
Areal
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Vaskerom (hoveddel), 5 boder (hoveddel), toalettrom (hoveddel)
BRA-e: 21 kvm. 3 bodrom under tilbygg (ikke målbare), garasje
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 163 kvm. Bad hoveddel, stue hoveddel, 2 soverom hoveddel, kjøkken hoveddel, gang hoveddel, bod hoveddel, stue tilbygg, soverom tilbygg, bod

tilbygg, bad tilbygg, kjøkken tilbygg, trapperom hoveddel, entré tilbygg
Total BRA: 163 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde varierer. Se plantegninger for stikkmål. På loftene er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er oppgitt som såkalt areal med lav takhøyde (ALH) og er ikke del av BRA. Gulvarealet er på ca. 35 m^2. Maks målte høyde på loftet er ca. 202 cm. På loftet i tilbygget gjelder samme regel. Høyeste målte høyde er ca. 140 cm. ALH er på ca. 12 m^2. Begge loftsrom er i bruk som lager. Kjelleren under tilbygget (mot nord) har en høyde på ca. 180-185 cm. og er ikke målbart. ALH er på ca. 17 m^2. Det andre kjellerommet under tilbygget (med adkomst gjennom kjellerlem i sluse/gang) er gruslagt. Varierende høyde. Lav del med ca. 155 cm. Høyde. Resten av rommet er ca. 200 cm. (men varierer en del). ALH er ca. 29 m^2.

To balkonger, to terrasser, to trappereposer (TBA) avrundet til 39 m^2 samlet.

Standard

Eiendommen har behov for oppussing/modernisering, men har et stort potensial. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om standard.

Parkering

Liten garasje samt biloppstillingsplass på tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Totalrenovert bad i 1. etasje i 2002 v/Aktiv VVS AS med membran etter tidens norm og flyttet vv-tank ned i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Påstøp og ny varmekabel rundt 2010. Abelson Bygg og Vedlikehold AS

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Lagt om tak med ny papp og lekter fra sementstein til ståltak

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Nye ledninger trukket i forbindelse med påbygg i 1977. Nytt sikringsskap for hovedhuset med nye sikringer med jordfeilbryter. Kvik Installasjon AS har hatt alt av el-arbeid etter 1977.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Det har vært el-kontroll på huset uten at jeg finner ut eksakt dato.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Tidligere tømmermester Gunnar Kjelstad og familien 1991. Tidligere hytte sammenføyet med hovedhuset.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Fyringsforbud i tilbygg grunnet at man ikke kunne se hele brannmuren.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Utett sink på veranda i 2. etasje.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Huset består av 3 selvstendige boenheter.

Kommentar fra megler: Huset er formelt godkjent i byggesak som en tomannsbolig (med tilbygg). I matrikkelen er huset registrert som "andre småhus m/3 boliger el fl"

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
To vinduer som må skiftes. De aller fleste andre vinduene er nylig skiftet.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Hovedbygg: Lakkerte taksteinsplater i stål med strøbelegg (Decra e.l.). Synlig gammel shingel under tekkingen. (Observert fra balkong). Undertak i rupanel. Undertaket er vurdert fra loftet.

Tilbygg: Glatte taksteinsplater. Undertak i sutaksplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier kjenner ikke til lekkasjer. Det er sol og tørt vårvær på befaringen. Det er utført stikkprøver med fuktmåler i treverk uten at det avdekkes forhøyede verdier på loftet på hovedbygget. Det er avdekket noe forhøyede verdier i treverk på loftet i tilbygget.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag i stål og sink (på balkong). Det er prefabrikerte beslag på isbordene. (Samme materiale som takplatene). Takrenner og nedløp i plast på tilbygget. Pipen på tilbygget er heltekket.

Det er montert stigetrinn og snøfangere er montert over inngangen på tilbygget. Hovedbygg: Det er ikke snøfangere.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Tykkelse på veggkonstruksjoner er fra tre forskjellige byggeår. (Se pkt. om byggesaker).

Takkonstruksjon/Loft: Hovedbygg: Skråtak i trekonstruksjoner. Noen mindre nedbøyninger må påregnes, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt på eldre bygg. Besiktiget fra kaldloft i hoveddel. Ingen synlige luftsespalter i takutspring (kun noen ganske smale spalter).

Tilbygg: Loft (i bruk som lager). Adkomst gjennom loftsluke. Konstruksjonen har en luftespalte i gavlveggen, men ikke synlige luftespalter i utspring.

Vinduer: Hovedbygg, 1. og 2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. 3- lags på vinduene ut mot baksiden. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 2008 og 2021.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vinduer - 2: Hovedbygg kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer og dobbelglassvnduer.

Hovedbygg, 1. etg.: To stk. 2- lags isolerglass i trerammer på kjøkkenet og soverommet med balkong. Vinduene er midthengslede.

Hovedbygg, 2. etg.: Ett 2- lags isolerglass i treramme på balkongen. Vinduet er midthengslet. Dobbelglassvindu i trappeløpet. Vinduer med enkelglass på loftet.

Tilbygg: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er midthengslede, topphengslede og sidehengslet med vippefunksjon. Vinduene er fra 1991.

Dører: Kjeller hovedbygg: Malt dør ut i terreng med glassfelt. Kjeller tilbygg: Gammel kjellerlem og gammel dør inn til råkjeller. Eldre sidehengslet dobbeldør til garasje.

Hovedbygg, 1. etg.: Balkongdør fra 1976 med glassfelt. 1. etg., fellesareal: Malt inngangsdør med glassfelt. Dør med glassfelt til sluse som leder ut i bakhagen. Eldre dører.

Hovedbygg, 2. etg.: Inngangsdør fra trappegangen fra byggeår.

Tilbygg: Malt inngangsdør med glassfelt. Dør med glassfelt ut i bakhagen.

Dører - 2: Hovedbygg, 2. etg.: Balkongdør fra 2007 med glassfelt. 1. etg.: Terrassedør på baksiden fra 2013 med glassfelt. Inngangsdør til leiligheten med brann- og lydklassifisering (B30 og 35 db). 1. etg., fellesareal: Dør med glassfelt ut fra sluse. Nyere dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1. etg. hovedbygg: Balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon med unntak av et par mindre områder på oversiden. Undersiden er tilgjengelig. Avrenning fra balkongen i nedsenk i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 5 m^2.

To trappereposer på ca. 8 m^2 samlet areal. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

Hovedbygg, 2. etg.: Balkong i treverk med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende loddet sinktekking. Tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon med unntak av et par mindre områder. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen, ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 5 m^2. Det er markise på balkongen.

Balkongene er omtrent sydvendt.

Tilbygg: Østvendt terrasse i tre på baksiden av bygget på ca. 6 m^2. Vestvendt terrasse i tre på ca. 15 m^2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Største skjevhet er målt til ca. 48 mm. gjennom hele rommet i 2. etg. i tilbygget og ca. 25 mm. på to meters lengde i samme rom. Det måles også skjevheter i andre etasjer, men de er mer moderate. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Hovedbygg: Pipeløp i tegl. Loft: Pipeløp tilgjengelig fra fire sider. Feieleuke i pipestokken med feileluke. Det ligger stålplate under feieluken. 2. etg. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i stål. 1. etg. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Vedovn (eldre type) i entréen med peisplate i hamret kobber. Sistnevnte er i bruk på befaringen. Kjeller: Eldre vedovn i den ene boden. Peisplate i stål. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider i alle etasjer.

Tilbygg: Pipeløp i tegl. Det er ikke installert vedovn. Sotluke i stuen. Pipen er ikke i bruk. Det er opplyst at det er fyringsforbud på pipen grunnet manglende synlighet på pipestokken. Det er luftekanal i forbindelse med pipen.

Eier opplyser at ovnene fungerer som den skal i hovedbygget.

Rom Under Terreng: Hovedbygg: Kjellerrom bestående av bodarealer primært. Det er ikke utført hulltaking siden murte kjellervegger er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater med Protimeter Surveymaster. Det er avdekket forhøyede verdier flere steder ned mot gulvet og med avtagende utslag

oppover veggen etter hvert som man kommer over terreng. Det bemerkes at ikke hele kjelleren er under bakkenivå. Rommene er ganske fulle av esker og det er flere steder som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilbygg: Det er to adskilte kjellerrom. Ett rom er tilgjengelig gjennom luke i gulvet i slusen i hovedbygget. Det andre rommet har adkomst gjennom kjellerlem utvendig. Tilsvarende vurdering på fuktsøk som på hovedbygget gjelder også i tilbygget. Gulvet i den midterste kjelleren består av grus og er ikke avrettet.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Været på befaringen er sol og tørt vårvær.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell i følge byggesøknad fra 1949.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig fuktsikring på muren utvendig.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong i hovedbygget. Leca og naturstein i tilbygget. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Terrengforhold: Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset varierer.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Anlegget er fra byggeår.

Septiktank: I følge eier (egenerklæring) er det en septiktank på eiendommen som er koblet ut med gjennomgående rør. Hva slags type tank, størrelse, om den er fylt med masse etc. vites ikke.

Det er innhentet informasjon (fra rørleggermester med tilgang til underoslo.no) som bekrefter at Thoresen's rørservice har sendt inn omgjøring fra septik til stakekum og meldt inn dette til vannverket. Det er vanskelig å se datoen, men antagelig mellom 1985-1990 i følge rørleggermesteren siden dette var tidspunkt hvor kommunen hadde en innsats på septiktanker.

Det legges derfor til grunn at forholdet tilfredsstiller kravene i kommunen.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Generell aldersslitasje. Takplater er falmet. Det kan ikke utelukkes at skruer til takplatene stedvis er løse, noe som er ganske vanlig på denne type tak når de oppnår en viss alder.

Det observeres noen bulker i takplater.

Undertaket (sutaket) er ødelagt av bjelke som er stukket inn i platene i tilbygget. Se bilde.

Misfarging på sutaksplatene. (Se bilder). Det er utført fukt søk direkte på undertaket rett ved stigen. Det er avdekket noen forhøyede fuktverdier som samsvarer med misfarging.

Se også pkt. om beslag.
Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Kontakt blikkenslager for ytterligere undersøkelser.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler beslag i overgangen mellom tak og takrenne over balkongen. Ufagmessig beslagsarbeider i gradrenner med overlapp av membran (takpapp) og beslag.

Takrenne på baksiden av tilbygget ser ikke tett ut.

Flere småskader på rør og renner.
Konsekvens/tiltak: Oppgradering bør ses i sammenheng med eventuell takomlegging. Dårlige beslagsløsninger kan gi lekkasjer. Selv om det er tørt vært på befaringen er det mistanke til at det er kan være enkelte lekkasjer. Dette begrunnes blant annet med at det er målt forhøyede fuktverdier i treverk på loftet i tilbygget.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Selve konstruksjonen (bak panelen) er ikke mulig å vurdere uten demontering. Det utføres ikke demontering på denne type rapporter.

Fasaden bærer preg av manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Fasaden har behov for vask og maling. Skader i bordkledningen må utbedres.

Etterisolering kan være et alternativ for oppgradering. Ved eventuell etterisolering må god lufting etableres. Kontakt tømrermester for nærmere vurdering av etterisolering og/eller utbedring av skader i panel. Kontakt malermester ved eventuell maling av eksisterende fasade (uten etterisolering).

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Usikkerhet knyttet til type lufting på hovedtaket. I tilbygget mistenkes at luftespalter i takutspringet er klemt sammen.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Generell bruksslitasje på vinduer. Eldre dobbelglassvinduer har dårligere isolasjonsegenskaper enn mer moderne isolerglass. Noen vinduer er harde å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak: Flere vinduer nærmer seg bytte. Generelt anbefales å vedlikeholde eksisterende vinduer med utvendig vask og maling. Bevegelige deler bør smøres opp. Dette vil forlenge levetiden til vinduene.

Dører
Dører med generell bruksslitasje. Det mangler brannsertifisering i døren i 2. etg. i hovedbygget.

Tilbygg: Det er utett mellom karm og dørblad på bakdøren og det vil trekke på kalde dager.
Konsekvens/tiltak: Dører nærmer seg bytte. Dører som trekker kan eventuelt justeres.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kjøpere må selv vurdere behov og omfang av oppgraderinger.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag synlig i den ene kjelleren under tilbygget. Noe generell misfarging i alle kjellerrom. Det er avdekket forhøyede utslag på fuktsøk flere steder i alle kjellerrom. Noe fukt kan skyldes oppsug fra grunn. Andre utslag kan skyldes dårlig fuktsikring utvendig.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Man bør følge med på om det oppstår misfarging etc. på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater, panel etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden. Et tiltak er å sørge for å lede vann bort fra bygningskroppen. Legg nedløp fra takvann så langt ut fra bygget som mulig. Ikke etabler blomsterbed inntil husveggen og sørg for at det er fall på terrenget bort fra bygget.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Bruksslitasje på flater.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Pusse opp flater. Det anbefales to håndløpere og at rekkverk monteres i høydekrav i h.h.h. til gjeldende regler.

Innvendige dører
Bruksslitasje. Enkelte dører subber i karm/terskel og er noe harde å lukke.
Konsekvens/tiltak: Justere dører der hvor det er behov. Eventuelt bytte dører. Bytte av dører vil være naturlig som del av generell oppussing.

Kjeller - Vaskerom (hoveddel) - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2.
Konsekvens/tiltak: Se vurdering under hovedpunktet. (Rommet står foran rehabilitering).

1. etasje - Bad hoveddel - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu i våtsonen ved dusjen. Løsningen skal vurderes som en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

1. etasje - Bad hoveddel - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er enkelte fliser med hullydsregistrering. Dette skyldes antagelig noe dårlig heft mellom lim og underlag.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Utbedring av fall er omfattende og bør eventuelt vurderes opp mot rehabilitering av hele badet.

1. etasje - Bad hoveddel - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Klemringen rører på seg ved berøring og fremstår som løs. Det er utført fuktsøk på undersiden av sluket i kjelleren uten at det er avdekket fukt.
Konsekvens/tiltak: 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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

1. etasje - Bad hoveddel - Sanitærutstyr og innredning
Bruksslitasje på innredning.
Konsekvens/tiltak: Alle installasjoner fungerer. Det vil være naturlig å bytte innredning ved eventuell rehabilitering av hele rommet.

1. etasje - Bad hoveddel - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. etasje - kjøkken hoveddel - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Delaminering av skuffefronter. Se bilde. Eldre innredning. Generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere oppgradering av innredning. Kjøkkenet fungerer.

1. etasje - kjøkken tilbygg - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Kjøkkenet fungerer.

Kjeller - toalettrom (hoveddel) - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet fungerer som reservetoalett, men er ikke pusset opp på noen måte og mangler også servant. Flater har generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Ved eventuell oppgradering av rommet anbefales mekanisk avtrekk og servant. Overflater må kjøpere selv vurdere.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i kalde rom (kjeller) mangler stedvis kondensisolasjon.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle

tiltak på anlegget. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kondens og i ytterste konsekvens frosne rør kan oppstå på uisolerte rør i kjeller. Det er viktig å holde kjellerrommene oppvarmet for å unngå frost. Rør bør isoleres. Rørlegger bør vurdere hele anlegget. Det vil være naturlig med oppgraderinger av anlegget i forbindelse med rehabilitering av bad. Det anbefales en helhetlig plan for anlegget selv om oppgraderinger skjer i etapper.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er opplyst på befaringen at det er utført kamerainspeksjon av rørlegger (ukjent år). Det ble rapportert om noe rust og at det ble anbefalt å begynne å vurdere tiltak. Selve rapporten er ikke fremvist og undersøkelsen ar kun gjengitt av beboer.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å utføre egen kamerainspeksjon av avløpsrør for oppdatert status. Ved behov for tiltak kan dette noen ganger utføres med såkalt strømpe inne i eksisterende rør. I ytterste konsekvens må rør byttes.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utføre service på pumpen.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Eldre beredere. Det kan ikke utelukkes at berederne må byttes i nær fremtid.

Elektrisk anlegg
En grundig gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.
Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter
Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er enkelte riss/sprekker i grunnmuren.

Det er begrensninger på besiktigelsen grunnet ganske fulle kjellerrom.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Konsekvens ved riss og sprekker i

grunnmur kan medføre vanninntregning.

Kjelleren bør inspiseres innvendig når rommene er tømt.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Kartutskrift fra Ambita viser at et hjørne på den nederste delen av eiendommen (som ikke har bebyggelse) er aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er fem kategorier som er ingen risiko for skred, lav risiko for skred, middels risiko for skred, høy risiko for skred og såkalt aktsomhetsområde.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ved eventuell redrenering må fallforholdene inn mot bygget utføres med fall bort fra b bygningskroppen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger ikke informasjon om kjente feil og mangler.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes.

TG3
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Beslagsløsning mot veggen er ikke tilfredsstillende og i ferd med å gå i oppløsning.

Betong har sprekkdannelse.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Treverk må byttes. (Rekkverk, rupanel).

Betong må vurderes av entreprenør med spisskompetanse på rehabilitering av betong.

Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Generell bruksslitasje, oppsprekking av støp, sprekkdannelse.
Konsekvens/tiltak: Alle trapper bør rehabiliteres enten ved riving og gjenoppbygging eller ved rehabilitering av eksisterende konstruksjoner. Det anbefales å ta kontakt med entreprenør med kompetanse på betong. Trapp i tre er det enklest å rive og bygge opp på nytt. Husk krav til rekkverk og håndløper.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Eventuell

utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. Estimatet må derfor ses på som en grov pekepinn.

Pipe og ildsted
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Fyringsforbudet gjelder pipen i tilbygget grunnet manglende synlighet på pipestokken.

Eldre ovner, ikke rentbrennende. Teglpipen over tak på hovedbygget har avskallinger av puss og frostsprengt tegl. Det er rennemerker på pipestokken på loftet.
Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Kontakt fagpersoner for en vurdering av røykrør og pipe innvendig (gjelder begge piper). Oppgradering av gamle pipeløp utføres ofte ved å sette inn nye rustfrie røykrør.

I ytterste konsekvens må pipen over tak tas ned og mures opp igjen. I en litt mindre utbedring kan eksisterende pipe utbedres uten å rive. Kontakt murermester for vurdering av pipe over tak for konkret omfang av utbedring.

Kjeller - Vaskerom (hoveddel) - Generell
Hoveddel: Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Rehabilitering anbefales.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er ikke fuktsikring på vaskerommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1. etasje - bad tilbygg - Generell
Flislagt bad med dusjnisje med dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling og friskluftsventil.

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Membran og sluk er over forventet levetid. Gulvmembran er innebygget i støp. Fuktsikring i våtsoner på veggflater av ukjent type. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

2. etasje - Bad - Generell
Flislagt bad med innebygget badekar, servant og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Membran og sluk er over forventet levetid. Ukjent membranløsning. Det er vindu i våtsonen ved dusjen. Løsningen skal vurderes som en risikokonstruksjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er badekar på badet, og vann renner fra karet og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør rehabiliteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

1. etasje - kjøkken tilbygg - Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

2. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Innredningen har slitasje. Lekkasjestopperen er koblet fra strøm og er ikke aktiv på befaringen. Det er ikke kjent hvorfor lekkasjestopperen er koblet fra.

Ved test av oppvaskkummen lekker det i avløpsrøret. Kummen fylles også opp med vann grunnet tett avløp.
Konsekvens/tiltak: Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig. Det anbefales å koble på lekkasjestopperen.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av innredning.

Lekkasje fra avløp må tettes som strakstiltak. Treg avrenning i kummen tyder på at det også må stakes opp.

Estimatet gjelder kun utbedring av lekkasje.

2. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er registrert avvik med avtrekk. Ved test av ventilatoren tar det ganske lang tid før viften starter. Når den starter så kommer det en ulelyd fra motoren.
Generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes. Ventilatoren bør byttes.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer som er i boligen på visning medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Ingen rom i kjeller eller loft er godkjent til varig opphold. Kjøper må evt. selv søke om bruksendring for egen regning og risiko.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe (1.etasje) og vedfyring (1. og 2.etasje).

I tilbygg/sideenhet er det pipeløp for vedovn, men brannmur er kledd inn, og tiltak på må gjøres før peis evt. kan nyttes her.

Informasjon om strømforbruk

2. etasje: 11.700 kwh (stipulert årsforbruk 2020)
1. etasje: 11.100 kwh inkl. kjeller/loft
Sideenhet: 14.656 kwh inkl. billading

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 36 675,-pr. 2025

For Østreheimsveien 1/gnr. 86 bnr. 269 er kommunale avgifter for 2025 36 674,53 kr. Dette betales inn kvartalsvis, ca. 9 169 kr. pr. kvartal.

Kommunale avgifter dekker vann- og avløpsgebyr, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

Andre utgifter

Pr. d.d.: årlig bygningsforsikring kr 21 066,- pr år.
Kabel-tv/internett fra Viken fiber: Dette koster normalt 1 000 til 1 500 kr. i mnd. avhengig av type abonnement, ønskede kanaler, bredbåndhastighet osv.
Evt. alarm.

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

Ved kjøp av denne eiendommen og naboeiendommen med formål eiendomsutvikling, som nyoppføring på den ubebygde tomten, vil det tilkomme kommunale avgifter, tilkoblingsavgifter vann, kloakk og avløp, utgifter knyttet til

strømtilførsel og lignende. Se https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/tilknytning-til-vann-og-avlop/#toc-1 og https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/kommunale-avgifter/#gref%20f%C3%B8r

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 579 519,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 970 741,- pr. 2023
Formuesverdien på gnr. 87 bnr. 269, Østreheimsveien 1, er 4 579 519 kr som primærbolig og 12 970 741 kr som sekundærbolig for inntektsåret 2023.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 00008098783

TV/Internett/Bredbånd

Mulig å tegne abonnement hos Viken fiber (mulighet for Telenor, ledningskveil henger i stolpen)

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 091 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

I henhold til arealbekreftelse fra kommunen er oppgitt brutto tomteareal for Østreheimsveien 1 ca. 1091 kvm.

Til orientering er naboeiendommen som også er til salgs ca. 790 kvm. Sum brutto tomteareal for begge eiendommene er ca. 1881 kvm.

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et familievennlig boligområde med nærhet til natur og by

Østreheimsveien 1 er beliggende i et attraktivt og barnevennlige boligområde på Årvoll. Her bor du rolig og trygt med umiddelbar tilgang til Lillomarkas flotte tur- og rekreasjonsområder – ideelt for deg som trives med skog, frisk luft og et aktivt friluftsliv gjennom alle årstider.

Et trygt og sosialt nærmiljø for hele familien
Området er svært populært blant barnefamilier, med kort vei til både barnehager og skoler – inkludert Årvoll skole, som dekker både barne- og ungdomstrinn. Flere lekeplasser ligger i nærområdet, og Badedammen er et populært samlingspunkt på varme sommerdager. Her finner du et inkluderende bomiljø med trygge omgivelser og et bredt fritidstilbud.

Lillomarka rett utenfor døren
Tur- og treningsmulighetene er mange. Lillomarka byr på flotte stier og løyper for både fotturer, sykkelturer og skiturer. Fra boligen har du kort vei til kjente utfartsområder som Lilloseter, Trollvann og Linderudkollen – sistnevnte med

moderne langrennsarena med kunstsnøproduksjon og lysløype. Grefsenkollen alpinanlegg ligger også i gangavstand og er populært blant både store og små. I nærområdet finner du også Ole Høilands hule og en liten dam barna elsker. Årvoll gård er et hyggelig samlingspunkt med arrangementer for hele familien, og på varme dager er Badedammen et herlig sted for en ettermiddagsdukkert.

Alt du trenger – rett i nærheten
Årvoll senter ligger noen minutters gange unna og har det meste du trenger i hverdagen – som Rema 1000, Apotek 1, legesenter og Evo treningssenter. I tillegg er både Tonsenhagen torg og Linderud senter lett tilgjengelige, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Enkel logistikk i hverdagen
Med bussholdeplass kun få meter fra boligen (linje 31 og 25), kommer du deg raskt til sentrum og resten av byen. Gangavstand til skole, barnehage, marka og fritidsaktiviteter gjør hverdagslogistikken enkel og effektiv for hele familien.

Et område i utvikling – med fokus på grønt og fellesskap
Bydelen har de siste årene satset tungt på grønne områder, trygge møteplasser og et variert aktivitetstilbud for både store og små. Her får du en sjelden balanse mellom byliv og naturopplevelser – rett utenfor egen dør.

Bebyggelse
Det er hovedsakelig småhus- og blokkbebyggelse i området.

Skoler og barnehager
Lykketrollet, Årvoll barnehage, Læringsverkstedet og Kilden er et utvalg av barnehager i nærområdet.
Årvoll skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Byggesaker på eiendommen:

Kommunens saksnummer: 193101357
Adresse: Østreheimsveien 1
Tiltak: Uthus
Status: Avsluttet

Kommunens saksnummer: 194901773
Adresse: Østreheimsveien 1
Tiltak: Våningshus
Status: Avsluttet

Kommunens saksnummer: 197702549
Adresse: Østreheimsveien 1
Tiltak: Påbygg av våningshus
Status: Avsluttet

Kommunens saksnummer: 199100924
Adresse: ØSTREHEIMSVEIEN 1
Tiltak: TILBYGG – TOMANNSBOLIG
Status: Avsluttet

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 09.05.1949 for våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i

henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for påbygg av våningshus datert 25.01.1980 og ferdigattest for tilbygg datert 23.02.1992.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Toalettrom i kjelleren er opprinnelig tegnet som redskapsbod. Vaskerommet er delt av og det er etablert et ekstra bodrom. Badet i tilbygget er byggemeldt som wc. Sist byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven og det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse. Rom som er betegnet som "bod" eller lignende er ikke varige oppholdsrom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen, herunder gnr. 86 bnr. 269, er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Det er ikke kjent om det foreligger VA-infrastruktur på den ubebygde eiendommen gnr. 87 bnr. 17. Dette må evt. opparbeides av kjøper på egen regning og risiko.

Ved evt. eiendomsutvikling må vann, avløp og adkomst sikres i henhold Plan- og bygningsloven.

Regulerings- og arealplaner

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

Småhusplanen har blitt revidert av kommunen og ny plan er blitt vedtatt. Denne er imidlertid ikke rettskraftig. Pr. d.d. gjelder Oslo et midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Fra kommunens vedtak siteres det:

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan. Det gis unntak for tiltak som oppfyller samtlige punkter:

- Det gis unntak for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Tidligere parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 gjelder ved beregning av parkering og BYA.

Tiltak som ikke påvirker % BYA er unntatt, forutsatt at øvrige unntakspunkter er

oppfylt.

Påbygg og fasadeendring på eksisterende bolig er eksempelvis ikke i strid med dette unntakspunktet. Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng, eller omorganisering av bebygd areal på eiendommen, er eksempler som derimot medfører endring i bebygd areal og kan være i strid med unntakspunktet. Disse tiltakene kan maksimalt medføre 22 % BYA på tomten for å oppnå unntak fra forbudet.

- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger. Dette unntaket gjelder kun for opprettelse av nye boenheter, enten ved bruksendring, oppdeling eller nyoppføring.

Fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak eller mindre frittliggende bygg på eiendommer hvor eksisterende bolig(er) har flere enn 3 boenheter, er eksempler på tiltak som ikke vil være i strid med unntakspunktet.

For eneboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 600 m2 per hovedboenhet. For to- og tremannsboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 450 m2 per boenhet.

I eneboliger kan det etableres én sekundærleilighet. Sekundærleilighet må ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m2 bruksareal (BRA) og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA, jf. småhusplanens veileder under definisjoner.

- Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

Ovennevnte er kun et utdrag fra kommunens vedtak. Kjøper må gjøre seg kjent med reguleringsmessige- og offentligrettslige forhold og har selv all utviklingsrisiko, enten det er tale om nyoppføring, bruksendring, oppdeling, sammenføying osv. Det presiseres at Småhusplanen for tiden er til behandling hos Kommunal- og distriktsdepartement (KDD). Om KDD stadfester den nye vedtatte småhusplanen, vil bl.a. U-grad bli 18 % BYA, men samtidig vil ny parkeringsnorm ble rettskraftig hvor det ikke lenger er et krav til et minimum antall p-plasser pr. enhet. Dette har betydning for hvor mye BRAS som kan utvikles. Om KDD ikke stadfester den nye planen, er meglers forståelse at gammel plan (S-4220) med gammel parkeringsnorm blir gjeldende.

Se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629 og https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved evt. erverv av den ubebygde eiendommen gnr. 87 bnr. 17.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/86/269:
21.03.1930 - Dokumentnr: 901690 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Utdrag fra servitutten: Undertegnende Johanne Arnesen selger og skjøter herved til Magnus Myrvold min eiendom den hjørnetomt som ligger mellom Årvollveien og vei 1343; hvilken tomt er utskilt ved skylddelingsforretning av 10.1.1930 og har et areal på 1091,2 kvm. Kjøpesummen er kr. 350,- som betales kontant. Parsellen selges fri for pengeheftelser. Kjøperen har sett parsellen og er kjent med dens utseende. For refusjonskravet skal kommunen ha panterett.

Servitutten er håndskrevet og vanskelig å tyde. Se vedlagte servitutt.

Fra gammel grunnbok: Skjøte av 29/10 1929 fra Johanne Arnesen med bestemmelser om gjerde, vei m.v. Aker kommune gis panterett for refusjonskrav for veiopparbeidelse.

28.10.1936 - Dokumentnr: 12123 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Fra gammel grunnbok: Erklæring, datert 3/10 1936 om betingelsene for for innlegg av vann, kloakkstikker, overtakelse av ansvar for innkledning av ledninger m.v. Undertegnende eier og skjøteinnehaver av gnr. 86 bnr. 269 andrar herved om tillatelse for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom mv. Se vedlagte servitutt.

09.08.1949 - Dokumentnr: 9023 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder veierklæring som sier at at eier av gnr. 86 bnr. 269 er underrettet om at Østreheimsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter. Eieren må ved tinglyst erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene langs tomta i inntil 8 meter bredde, heri innbefattet fortau mv. Se vedlagte servitutt.

21.03.1930 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:1

På den ubebygde eiendommen (gnr. 87 bnr. 17) er følgende tinglyst som som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.06.1977 - Dokumentnr: 12325 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Erklæring vedrørende Gnr. 87 Bnr. 17 (den ubebygde tomten)

Undertegnede eier og skjøteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom (Østreheimsveien 1)

Gnr. 86 Bnr. 269

bebygges inntil 1.20 m fra min grense, som byggemelding jnr. 77/1386 viser, idet jeg i henhold til bygningslovens § 70 nr. 2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier,
jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

24.08.1954 - Dokumentnr: 10752 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:87 Bnr:10
Gjaldt kart- og oppmålingsforretning over gnr. 87 bnr. 10 (Østreheimsveien 3B) og fastlegging av parsellens grenser.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen er byggemeldt som en hel tomannsbolig med tilbygg. I matrikkelen er eiendommen registrert med bygningstype "andre småhus m/3 boliger el fl." Basert på eiendommens byggesaksmappe, herunder sist approberte situasjon fra 1991, tolker megler det dithen at eiendommen formelt er godkjent som en tomannsbolig (med tilbygg). Om bygningsmassen formelle offentligrettslige status er av betydning for kjøper med henblikk på evt. eiendomsutvikling mv., må kjøper selv ta kontakt med Plan- og bygningsetaten.

Hvis de to eiendommene blir solgt hver for seg, må kjøper av Østreheimsveien 1, påregne byggeaktivitet og nyoppføring på nabotomten.

Ved inngivelse av bud bekrefter budgiver å ha lest og forstått hele salgsoppgaven med vedlegg. Hvis eiendommen(e) kjøpes til eiendomsutvikling, har kjøper selv all gjennomføringsrisiko for alle tiltak etter Plan- og bygningsloven, matrikkelloven (sammenføyning) og eierseksjonsloven, herunder seksjonering.

Dronebilder med inntegnende grenser er kun ment for å gi en oversikt over ca. grenser.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Hjemmel vil stå på avdøde frem til overskjøting til ny kjøper. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli tinglyst sikringsobligasjon eller annen form for pantesikkerhet på eiendommen før overskjøting. Oppgjør vil skje mot tinglyst skjøte.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, etter avtale, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 500,-

Samlet skal selger betale kr. 230 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Vedlegg

Østreheimsveien 1

Østreheimsveien 1

Nabolaget Årvoll - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	820 elever, 41 klasser	4 min 0.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	538 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.)	515 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Bjerke videregående skole	464 elever	5 min 2.7 km
Kuben videregående skole		7 min

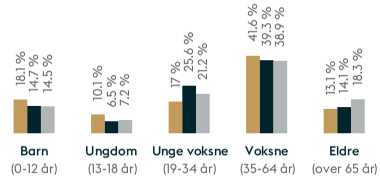
Offentlig transport

Årvollveien	Linje 25, 31	1 min 0.1 km
Disen	Linje 11, 12, 18	20 min 1.7 km
Sinsen	Linje 4, 5	4 min 2.2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.8 km

Barnehager

Årvoll barnehage (1-5 år)	27 barn	2 min 0.1 km
Årvollveien barnehage (1-5 år)	50 barn	4 min 0.3 km
Kilden barnehage (1-5 år)	148 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll	1 511	572
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Årvoll skole	4 min
Årvollparken ballbane	6 min
EVO Årvoll	1 min
Puls Bjerke	9 min

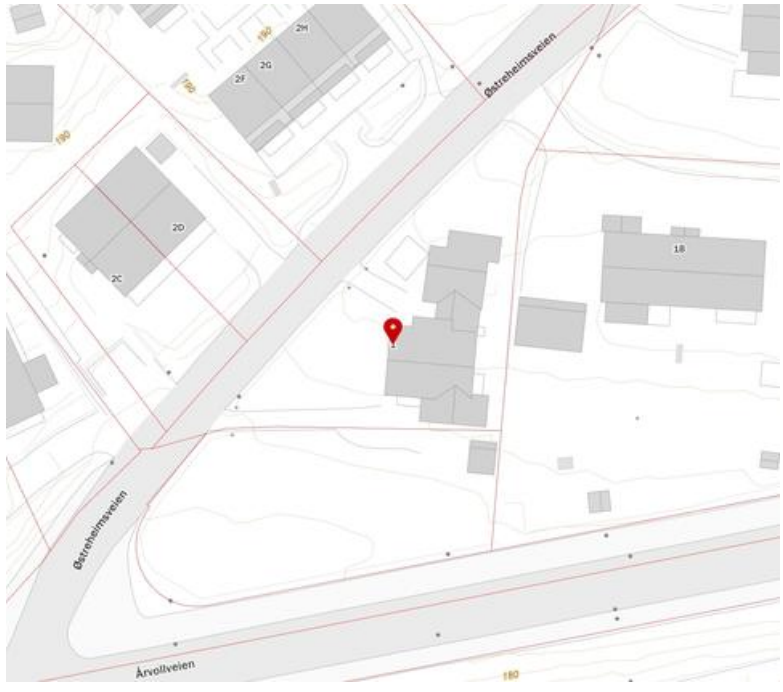
«Ligger ved markagrensen samtidig som det er raskt å komme seg til Oslo sentrum. Årvoll har alt en behøver.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86,87, bnr. 269,17, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 355 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3106 **Referansenummer:** UD1092

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Vår ref:

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Oppgraderinger må påregnes. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Hovedbygg: Lakkerte taksteinsplater i stål med strøbelegg (Decra e.l.). Synlig gammel shingel under tekkingen. Undertak i rupanel. Tilbygg: Glatte taksteinsplater. Undertak i sutaksplater. Det er utført stikkprøver med fuktmåler i treverk uten at det avdekkes forhøyede verdier på loftet på hovedbygget. Det er avdekket noe forhøyede verdier i treverk på loftet i tilbygget.

Takrenner og beslag i stål og sink (på balkong). Det er prefabrikerte beslag på isbordene. (Samme materiale som takplatene). Takrenner og nedløp i plast på tilbygget. Pipen på tilbygget er heltekket. Det er montert stigetrinn og snøfangere er montert over inngangen på tilbygget. Hovedbygg: Det er ikke snøfangere.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Tykkelse på veggkonstruksjoner er fra tre forskjellige byggeår. (Se pkt. om byggesaker).

Hovedbygg: Skråtak i trekonstruksjoner. Noen mindre nedbøyninger må påregnes, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt på eldre bygg. Besiktiget fra kaldloft i hoveddel. Ingen synlige luftesepsalter i takutspring (kun noen ganske smale spalter).

Tilbygg: Loft (i bruk som lager). Adkomst gjennom loftsluke. Konstruksjonen har en luftespalte i gavlveggen, men ikke synlige luftespalter i utspring.

2- lags isolerglass i trerammer, dobbelglassvindsuer og vinduer med enkelglass.

Malte eldre dører og dører med glassfelt. Gammel kjellerlem i tilbygget. 1. etg.: Balkongdører med glassfelt. Eldre sidehengslet dobbeldør til garasje.

1. etg. hovedbygg: Balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Balkongen er på ca. 5 m². 2. etg.: Balkong i treverk med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende loddet sinktekking. Balkongen er på ca. 5 m². Det er markise på balkongen. Balkongene er omtrent sydvendt.

Tilbygg: Østvendt terrasse i tre på baksiden av bygget på ca. 6 m². Vestvendt terrasse i tre på ca. 15 m².

Støpt utetrapp ut på baksiden fra leiligheten i 1. etg. i hovedbygget. Støpt inngangstrapp foran huset. Tretrapp ut fra slusen bak huset. Hellelagte trappetrinn i terrenget opp til terrassen på vestsiden av tilbygget.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller hovedbygg: Betonggulv. Pussede murflater. Betonghimling med synlige avtrykk etter forskaling. Kjeller tilbygg: Betonggulv. Pussede og upussede murflater på vegger. Himling i trefiberplater. Hovedbygg, 1. etg., gulv: Ruteparkett, tregulv og vinylbelegg. Vegg til vegg tepper. Veggflater: Malte flater. Mønstret tapet. Fliser på kjøkkenet. Malt strie. Himling: Takess. Hovedbygg, 2. etg., gulv: Ruteparkett, tregulv, laminat og vinylbelegg. Veggflater: Malte flater. Panelplater. Strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Panel i trappeløpet. Himling: Malte himlingsflater. Panel i tilbygg. Tilbygg: Laminat, tregulv og vinylbelegg. Veggflater: Malte flater. Fliser på kjøkkenet. Malt strie. Himling: Takess. Generell brukslitasje.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hovedbygg: Pipeløp i tegl. Loft: Pipeløp tilgjengelig fra fire sider. Feieleuke i pipestokken med feileluke. Det ligger stålplate under feieluken. 2. etg. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i stål. 1. etg. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Vedovn (eldre type) i entréen med peisplate i hamret kobber. Sistnevnte er i bruk på befaringen. Kjeller: Eldre vedovn i den ene boden. Peisplate i stål. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider i alle etasjer. Tilbygg: Pipeløp i tegl. Det er ikke installert vedovn. Sotluke i stuen. Pipen er ikke i bruk. Det er opplyst at det er fyringsforbud på pipen grunnet manglende synlighet på pipestokken. Det er luftekanal i forbindelse med pipen.

Hovedbygg: Kjellerrom bestående av bodarealer primært. Det er ikke utført hulltaking siden murte kjellervegger er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater med Protimeter Surveymaster. Det er avdekket forhøyede verdier flere steder ned mot gulvet og med avtagende utslag oppover veggen etter hvert som man kommer over terreng. Det bemerkes at ikke hele kjelleren er under bakkenivå. Rommene er ganske fulle av esker og det er flere steder som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilbygg: Det er to adskilte kjellerrom. Ett rom er tilgjengelig gjennom luke i gulvet i slusen i hovedbygget. Det andre rommet har adkomst gjennom kjellerlem utvendig. Tilsvarende vurdering på fuktsøk som på hovedbygget gjelder også i tilbygget. Gulvet i den midterste kjelleren består av grus og er ikke avrettet.

Hovedbygg: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Hovedbygg: Glatte eldre innerdører med terskler. Tilbygg: Profilerte innerdører. Foldedør til rommet innenfor kjøkkenet.

Oppvarming: Hovedbygg: 1. etg.: Varme i baderomsgulvet. Elektriske panelovner. Vedovn i stuen og i entréen. Varmepumpe i stuen. 2. etg.: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Peis i stuen. Tilbygg: Varme i baderomsgulvet. Elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Det er tre bad pluss et vaskerom i kjelleren.

Badene er fra 1950, 2002 og 1991. Vaskerommet er fra 1950.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Badene og vaskerommet har behov for rehabilitering.

KJØKKEN Gå til side

1. etg., hovedbygg: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu. Avtrekksventil i kanal.

2. etg,.: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Ukjent alder på innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator.

Tilbygg: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt. Krav kom i 2010. Det er ikke oppvaskmaskin på på kjøkkenet. Kjøkkenet er opplyst å være fra 1991.

Det er ikke ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i ytterveggen.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller hoveddel: Toalettrom med støpt gulv, pussede veggflater og himling. Gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjeller under sluse og tilbygg fra 1991: Kobberrør delvis isolert. Inntaksrør med hovedstoppekran og reduksjonsventil. Kjeller hoveddel: Kobberrør trukket synlig langs himling og vegger frem til koblingspunkt. Hovedkran med reduksjonsventil i den ene boden. 1. etg., kjøkken hoveddel: Kobberrør i benkeskapet. Det er stoppekran på tilkoblingspunktet til oppvaskmaskinen. Bad: Skjult anlegg. 1. etg., tilbygg: Kobberrør med plastkappe. Rør fra 1991. Bad: Skjult anlegg. 2. etg., kjøkken: Kobberrør med stoppekran. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. (Koblet fra strøm, ikke i drift). Bad: Kobberrør med plastkappe.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i huset. Stakeluker på badet i 2. etg. og i kjellerrom. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det er naturlig ventilasjon i bygget.

Kjellerrom: Friskluftsventiler i flere rom (ikke alle). Spalteventiler i enkelte vinduer. 1. etg., hoveddel: Spalteventiler i vinduer bortsett fra vinduet på soverommet med balkong. Friskluftsventil og egen sidehengslet luke i vinduet på soverommet mot baksiden av huset. Avtrekksventil i kanal på kjøkkenet og badet. Ventilator (kullfilter) på kjøkkenet. 1. etg., tilbygg: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler på kjøkkenet og i rommet innenfor kjøkkenet. Avtrekksventil i kanal på badet. 2. etg.: Spalteventiler i vinduer bortsett fra vindu i spisestuen. Friskluftsventil og egen sidehengslet luke i vinduet på soverommet. Avtrekksventil i kanal på kjøkkenet og badet. Ventilator på kjøkkenet.

1. etg., hoveddel: Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen er ikke koblet på egen kurs.

Kjeller tilbygg: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på grus. Beredereren er fra 1991. Kjeller hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 280 liter plassert i bod. Ukjent eksakt alder på beredereren, men eldre bereder. 2. etg.: Varmtvannsbereder på ca. 20 liter plassert på kjøkkenet. Bad: Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert over badekaret. Beredere er produsert i 1997. Ingen av beredere gir varmtvann på befaringen (sikringen er skrudd av).

1. etg., tilbygg: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Overbelastningsvern på 25 A. Det er to sikringsskap i trappeløpet i 2. etg.: Sikringsskap 1 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overbelastningsvern på 32 A. Sikringsskap 2 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Loft: Inntakssikringer. Sikringene er skrusikringer.

Det er montert brannvarslere i alle leiligheter og etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge byggesøknad fra 1949.

Det er ikke synlig fuktsikring på muren utvendig. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset varierer.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Anlegget er fra byggeår.

I følge eier (egenerklæring) er det en septiktank på eiendommen som er koblet ut med gjennomgående rør. Hva slags type tank, størrelse, om den er fylt med masse etc. vites ikke. Det er innhentet informasjon (fra rørleggermester med tilgang til underoslo.no) som bekrefter at Thoresen's rørservice har sendt inn omgjøring fra septik til stakekum og meldt inn dette til vannverket. Det er vanskelig å se

Beskrivelse av eiendommen

datoen, men antagelig mellom 1985-1990 i følge rørleggermesteren siden dette var tidspunkt hvor kommunen hadde en innsats på septiktanker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

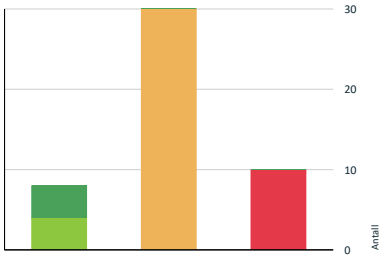
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalettrom i kjelleren er opprinnelig tegnet som redskapsbod. Vaskerommet er delt av og det er etablert et ekstra bodrom. Badet i tilbygget er byggemeldt som wc.

Sammendrag av boligens tilstand

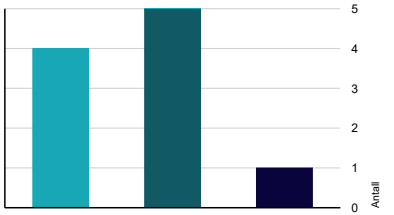
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eiers representant er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (hoveddel) > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad tilbygg > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken tilbygg > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (hoveddel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > toalettrom (hoveddel) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad hoveddel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad hoveddel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad hoveddel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad hoveddel > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken hoveddel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken tilbygg > Overflater og innredning** Gå til side

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Standard fra byggeår og frem til 90- tallet. Bygget har generelt etterslep på vedlikehold.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Saksnummer 197702549 i kommunens elektroniske arkiv. Tilbygg mot syd i hovedbygget.
1991	Tilbygg	Saksnummer 199100924 i kommunens elektroniske arkiv. Tilbygg mot nord.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedbygg: Lakkerte taksteinsplater i stål med strøbelegg (Decra e.l.). Synlig gammel shingel under tekkingen. (Observert fra balkong). Undertak i rupanel. Undertaket er vurdert fra loftet.

Tilbygg: Glatte taksteinsplater. Undertak i sutaksplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier kjenner ikke til lekkasjer. Det er sol og tørt vårvær på befaringen. Det er utført stikkprøver med fuktmåler i treverk uten at det avdekkes forhøyede verdier på loftet på hovedbygget. Det er avdekket noe forhøyede verdier i treverk på loftet i tilbygget.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generell aldersslitasje. Takplater er falmet. Det kan ikke utelukkes at skruer til takplatene stedvis er løse, noe som er ganske vanlig på denne type tak når de oppnår en viss alder.

Det observeres noen bulker i takplater.

Undertaket (sutaket) er ødelagt av bjelke som er stukket inn i platene i tilbygget. Se bilde.

Misfarging på sutaksplatene. (Se bilder). Det er utført fukt søk direkte på undertaket rett ved stigen. Det er avdekket noen forhøyede fuktverdier som samsvarer med misfarging.

Se også pkt. om beslag.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kontakt blikkenslager for ytterligere undersøkelser.



Misfarging av sutaksplater i tilbygget.



Undertaket er ødelagt av bjelke som er stukket inn i platene.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og beslag i stål og sink (på balkong). Det er prefabrikerte beslag på isbordene. (Samme materiale som takplatene). Takrenner og nedløp i plast på tilbygget. Pipen på tilbygget er heltekket.

Det er montert stigetrinn og snøfangere er montert over inngangen på tilbygget. Hovedbygg: Det er ikke snøfangere.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler beslag i overgangen mellom tak og takrenne over balkongen. Ufagmessig beslagsarbeider i gradrenner med overlapp av membran (takpapp) og beslag.

Takrenne på baksiden av tilbygget ser ikke tett ut.

Flere småskader på rør og renner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør ses i sammenheng med eventuell takomlegging. Dårlige beslagsløsninger kan gi lekkasjer. Selv om det er tørt vært på befaringen er det mistanke til at det er kan være enkelte lekkasjer. Dette begrunnes blant annet med at det er målt forhøyede fuktverdier i treverk på loftet i tilbygget.



Manglende beslag i overgangen mellom taktekking og takrenne.



Slangeklemmer på utkast.



Mangelfulle beslagsarbeider i gradrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Tykkelse på veggkonstruksjoner er fra tre forskjellige byggeår. (Se pkt. om byggesaker).

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Selve konstruksjonen (bak panelen) er ikke mulig å vurdere uten demontering. Det utføres ikke demontering på denne type rapporter.

Fasaden bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fasaden har behov for vask og maling. Skader i bordkledningen må utbedres.

Etterisolering kan være et alternativ for oppgradering. Ved eventuell etterisolering må god lufting etableres. Kontakt tømrermester for nærmere vurdering av etterisolering og/eller utbedring av skader i panel. Kontakt malermester ved eventuell maling av eksisterende fasade (uten etterisolering).



Del av panel. Behov for vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Hovedbygg: Skråtak i trekonstruksjoner. Noen mindre nedbøyninger må påregnes, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt på eldre bygg. Besiktiget fra kaldloft i hoveddel. Ingen synlige luftsespalter i takutspring (kun noen ganske smale spalter).

Tilbygg: Loft (i bruk som lager). Adkomst gjennom loftsluke. Konstruksjonen har en luftespalte i gavlveggen, men ikke synlige luftespalter i utspring.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

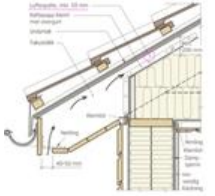
Usikkerhet knyttet til type lufting på hovedtaket. I tilbygget mistenkes at luftespalter i takutspringet er klemt sammen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales.



Noen gamle merker i taktro. (Hovedbygget).



Prinsippskisse av lufting.

TG 1 Vinduer

Hovedbygg, 1. og 2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. 3- lags på vinduene ut mot baksiden. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 2008 og 2021.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 2 Vinduer - 2

Hovedbygg kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer og dobbelglassvnduer.

Hovedbygg, 1. etg.: To stk. 2- lags isolerglass i trerammer på kjøkkenet og soverommet med balkong. Vinduene er midthengslede.

Hovedbygg, 2. etg.: Ett 2- lags isolerglass i treramme på balkongen. Vinduet er midthengslet. Dobbelglassvindu i trappeløpet. Vinduer med enkelglass på loftet.

Tilbygg: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er midthengslede, topphengslede og sidehengslet med vippefunksjon. Vinduene er fra 1991.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generell brukslitasje på vinduer. Eldre dobbelglassvinduer har dårligere isolasjonsegenskaper enn mer moderne isolerglass. Noen vinduer er harde å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flere vinduer nærmer seg bytte. Generelt anbefales å vedlikeholde eksisterende vinduer med utvendig vask og maling. Bevegelige deler bør smøres opp. Dette vil forlenge levetiden til vinduene.



Råte i ett vindu i 2. etg.

TG 2 Dører

Kjeller hovedbygg: Malt dør ut i terreng med glassfelt. Kjeller tilbygg: Gammel kjellerlem og gammel dør inn til råkjeller. Eldre sidehengslet dobbeldør til garasje.

Hovedbygg, 1. etg.: Balkongdør fra 1976 med glassfelt. 1. etg., fellesareal: Malt inngangsdør med glassfelt. Dør med glassfelt til sluse som leder ut i bakhagen. Eldre dører.

Hovedbygg, 2. etg.: Inngangsdør fra trappegangen fra byggeår.

Tilbygg: Malt inngangsdør med glassfelt. Dør med glassfelt ut i bakhagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med generell brukslitasje. Det mangler brannsertifisering i døren i 2. etg. i hovedbygget.

Tilbygg: Det er utett mellom karm og dørblad på bakdøren og det vil trekke på kalde dager.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører nærmer seg bytte. Dører som trekker kan eventuelt justeres.



Glippe i bakdør i tilbygget.

TG 1 Dører - 2

Hovedbygg, 2. etg.: Balkongdør fra 2007 med glassfelt. 1. etg.: Terrassedør på baksiden fra 2013 med glassfelt. Inngangsdør til leiligheten med brann- og lydklassifisering (B30 og 35 db). 1. etg., fellesareal: Dør med glassfelt ut fra sluse. Nyere dør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg. hovedbygg: Balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon med unntak av et par mindre områder på oversiden. Undersiden er tilgjengelig. Avrenning fra balkongen i nedsenk i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 5 m².

To trappereposer på ca. 8 m² samlet areal. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

Hovedbygg, 2. etg.: Balkong i treverk med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende loddet sinktekking. Tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon med unntak av et par mindre områder. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen, ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 5 m². Det er markise på balkongen.

Balkongene er omtrent sydvendt.

Tilbygg: Østvendt terrasse i tre på baksiden av bygget på ca. 6 m². Vestvendt terrasse i tre på ca. 15 m².

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Beslagsløsning mot veggen er ikke tilfredsstillende og i ferd med å gå i oppløsning.

Betong har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Treverk må byttes. (Rekkverk, rupanel).

Betong må vurderes av entreprenør med spisskompetanse på rehabilitering av betong.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. etg. Delvis ødelagt treverk i rekkverk.



2. etg. Markise bør byttes.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt utetrapp ut på baksiden fra leiligheten i 1. etg. i hovedbygget. Støpt inngangstrapp foran huset. Tretrapp ut fra slusen bak huset. Hellelagte trappetrinn i terrenget opp til terrassen på vestsiden av tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Generell bruksslitasje, oppsprekking av støp, sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alle trapper bør rehabiliteres enten ved riving og gjenoppbygging eller ved rehabilitering av eksisterende konstruksjoner. Det anbefales å ta kontakt med entreprenør med kompetanse på betong. Trapp i tre er det enklest å rive og bygge opp på nytt. Husk krav til rekkverk og håndløper.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Kjeller hovedbygg: Betonggulv. Pussede murflater. Betonghimling med synlige avtrykk etter forskaling. Kjeller tilbygg: Betonggulv. Pussede og upussede murflater på vegger. Himling i trefiberplater.

Hovedbygg, 1. etg., gulv: Ruteparkett, tregulv og vinylbelegg. Vegg til vegg tepper. Veggflater: Malte flater. Mønstret tapet. Fliser på kjøkkenet. Malt strie. Himling: Takess.

Hovedbygg, 2. etg., gulv: Ruteparkett, tregulv, laminat og vinylbelegg. Veggflater: Malte flater. Panelplater. Strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Panel i trappeløpet. Himling: Malte himlingsflater. Panel i tilbygg.

Tilbygg: Laminat, tregulv og vinylbelegg. Veggflater: Malte flater. Fliser på kjøkkenet. Malt strie. Himling: Takess.

Generell bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøpere må selv vurdere behov og omfang av oppgraderinger.



Sprekk i belegg på kjøkkenet i andre etasje



Parkett i leiligh. i hovedbygg.



Puss har falt ned på del av himlingen i kjelleren i hoveddelen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Største skjevhet er målt til ca. 48 mm. gjennom hele rommet i 2. etg. i tilbygget og ca. 25 mm. på to meters lengde i samme rom. Det måles også skjevheter i andre etasjer, men de er mer moderate. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. Estimatet må derfor ses på som en grov pekepinn.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Hovedbygg: Pipeløp i tegl. Loft: Pipeløp tilgjengelig fra fire sider. Feieleuke i pipestokken med feileluke. Det ligger stålplate under feieluken. 2. etg. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i stål. 1. etg. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Vedovn (eldre type) i entréen med peisplate i hamret kobber. Sistnevnte er i bruk på befaringen. Kjeller: Eldre vedovn i den ene boden. Peisplate i stål. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider i alle etasjer.

Tilbygg: Pipeløp i tegl. Det er ikke installert vedovn. Sotluke i stuen. Pipen er ikke i bruk. Det er opplyst at det er fyringsforbud på pipen grunnet manglende synlighet på pipestokken. Det er luftekanal i forbindelse med pipen.

Eier opplyser at ovnene fungerer som den skal i hovedbygget.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Fyringsforbudet gjelder pipen i tilbygget grunnet manglende synlighet på pipestokken.

Eldre ovner, ikke rentbrennende. Teglpipen over tak på hovedbygget har avskallinger av puss og frostsprengt tegl. Det er rennemerker på pipestokken på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kontakt fagpersoner for en vurdering av røykrør og pipe innvendig (gjelder begge piper). Oppgradering av gamle pipeløp utføres ofte ved å sette inn nye rustfrie røykrør.

I ytterste konsekvens må pipen over tak tas ned og mures opp igjen. I en litt mindre utbedring kan eksisterende pipe utbedres uten å rive. Kontakt murermester for vurdering av pipe over tak for konkret omfang av utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hovedbygg: Kjellerrom bestående av bodarealer primært. Det er ikke utført hulltaking siden murte kjellervegger er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater med Protimeter Surveymaster. Det er avdekket forhøyede verdier flere steder ned mot gulvet og med avtagende utslag oppover veggen etter hvert som man kommer over terreng. Det bemerkes at ikke hele kjelleren er under bakkenivå. Rommene er ganske fulle av esker og det er flere steder som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilbygg: Det er to adskilte kjellerrom. Ett rom er tilgjengelig gjennom luke i gulvet i slusen i hovedbygget. Det andre rommet har adkomst gjennom kjellerlem utvendig. Tilsvarende vurdering på fuktsøk som på hovedbygget gjelder også i tilbygget. Gulvet i den midterste kjelleren består av grus og er ikke avrettet.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Været på befaringen er sol og tørt vårvær.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag synlig i den ene kjelleren under tilbygget. Noe generell misfarging i alle kjellerrom. Det er avdekket forhøyede utslag på fuktsøk flere steder i alle kjellerrom. Noe fukt kan skyldes oppsug fra grunn. Andre utslag kan skyldes dårlig fuktsikring utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Man bør følge med på om det oppstår misfarging etc. på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater, panel etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden. Et tiltak er å sørge for å lede vann bort fra bygningskroppen. Legg nedløp fra takvann så langt ut fra bygget som mulig. Ikke etabler blomsterbed inntil husveggen og sørg for at det er fall på terrenget bort fra bygget.



Fukt i hjørnet i den ene kjelleren.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Flere kjellerrom er ganske fulle. Dette begrenser besiktigelsen. Det kan ikke utelukkes skjulte skader som ikke har vært mulig på avdekke på denne befaringen.

TG 2 Innvendige trapper

Hovedbygg: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn.
Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Brukslitasje på flater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Pusse opp flater. Det anbefales to håndløpere og at rekkverk monteres i høydekrav i h.h.h. til gjeldende regler.

TG 2 Innvendige dører

Hovedbygg: Glatte eldre innerdører med terskler. Tilbygg: Profilerte innerdører. Foldedør til rommet innenfor kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brukslitasje. Enkelte dører subber i karm/terskel og er noe harde å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dører der hvor det er behov. Eventuelt bytte dører. Bytte av dører vil være naturlig som del av generell oppussing.

Oppvarming

Hovedbygg: 1. etg.: Varme i baderomsgulvet. Elektriske panelovner. Vedovn i stuen og i entréen. Varmepumpe i stuen. 2. etg.: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Peis i stuen.

Tilbygg: Varme i baderomsgulvet. Elektriske panelovner.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn annet sted i rapporten.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 3 Generell

Hoveddel: Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Rehabilitering anbefales.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er ikke fuktsikring på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerommet er ganske fullt og det kan ikke utelukkes feil og mangler som ikke er mulig å avdekke på denne befaringen.

KJELLER > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg i rommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater. Det avdekkes noen forhøyede verdier, men dette vurderes å ha sammenheng med at rommet er i kjelleren og at dette ikke skyldes fukt fra bruken av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se vurdering under hovedpunktet. (Rommet står foran rehabilitering).

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2002.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Det er pigget opp og lagt ny varmematte på badet i 2013. Det er fremlagt samsvarserklæring og beskrivelse fra Abelson Bygg og Vedlikehold AS. I tillegg foreligger det rapport fra M-TEK på feilsøk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt panelhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vindu i våtsonen ved dusjen. Løsningen skal vurderes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket i dusjen. Høyde fra overkant slukrist fra dusjen til underkant terskel er ca. 11 mm. Høyde fra overkant slukrist ved wc til underkant terskel er ca. 3 mm. Høyde på terskel er ca. 45 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er enkelte fliser med hullydsregistrering. Dette skyldes antagelig noe dårlig heft mellom lim og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Utbedring av fall er omfattende og bør eventuelt vurderes opp mot rehabilitering av hele badet.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Hovedsluk med klemring ved siden av wc. Hjelpesluk i dusjen.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

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

Klemringen rører på seg ved berøring og fremstår som løs. Det er utført fuktsøk på undersiden av sluket i kjelleren uten at det er avdekket fukt.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Hovedsluk.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle installasjoner fungerer. Det vil være naturlig å bytte innredning ved eventuell rehabilitering av hele rommet.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende trapperom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling fra undersiden.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 3 **Generell**

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling og friskluftsventil.

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Membran og sluk er over forventet levetid. Gulvmembran er innebygget i støp. Fuktsikring i våtsoner på veggflater av ukjent type.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking under dusjen i kjellerrom. Det er isolasjon i bjelkelaget. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i under dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Flislagt bad med innebygget badekar, servant og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Membran og sluk er over forventet levetid. Ukjent membranløsning. Det er vindu i våtsonen ved dusjen. Løsningen skal vurderes som en risikokonstruksjon.

Årstall: 1950 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er badekar på badet, og vann renner fra karet og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør rehabiliteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende trapperom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Det bemerkes at badet ikke har vært i bruk på lang tid.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

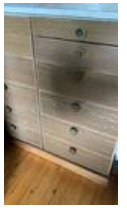
Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Delaminering av skuffefronter. Se bilde. Eldre innredning. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere oppgradering av innredning. Kjøkkenet fungerer.



Delaminering av fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator koblet ut av veggen. Spalteventil i vindu. Avtrekksventil i kanal.

1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt. Krav kom i 2010. Det er ikke oppvaskmaskin på på kjøkkenet. Kjøkkenet er opplyst å være fra 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Kjøkkenet fungerer.

1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

TG 3 Avtrekk

Det er ikke ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Ukjent alder på innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Innredningen har slitasje. Lekkasjestopperen er koblet fra strøm og er ikke aktiv på befaringen. Det er ikke kjent hvorfor lekkasjestopperen er koblet fra.

Ved test av oppvaskkummen lekker det i avløpsrøret. Kummen fylles også opp med vann grunnet tett avløp.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Det anbefales å koble på lekkasjestopperen.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av innredning.

Lekkasje fra avløp må tettes som strakstiltak. Treg avrenning i kummen tyder på at det også må stakes opp.

Estimatet gjelder kun utbedring av lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved test av ventilatoren tar det ganske lang tid før viften starter. Når den starter så kommer det en ulelyd fra motoren. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med støpt gulv, pussede veggflater og himling. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet fungerer som reservetoalett, men er ikke pusset opp på noen måte og mangler også servant. Flater har generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eventuell oppgradering av rommet anbefales mekanisk avtrekk og servant. Overflater må kjøpere selv vurdere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjeller under sluse og tilbygg fra 1991: Kobberrør delvis isolert. Inntaksrør med hovedstoppekran og reduksjonsventil. Kjeller hoveddel: Kobberrør trukket synlig langs himling og vegger frem til koblingspunkt. Hovedkran med reduksjonsventil i den ene boden.

1. etg., kjøkken hoveddel: Kobberrør i benkeskapet. Det er stoppekran på tilkoblingspunktet til oppvaskmaskinen. Bad: Skjult anlegg. 1. etg., tilbygg: Kobberrør med plastkappe. Rør fra 1991. Bad: Skjult anlegg

2. etg., kjøkken: Kobberrør med stoppekran. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. (Koblet fra strøm, ikke i drift). Bad: Kobberrør med plastkappe.

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

Rør i kalde rom (kjeller) mangler stedvis kondensisolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kondens og i ytterste konsekvens frosne rør kan oppstå på uisolerte rør i kjeller. Det er viktig å holde kjellerrommene oppvarmet for å unngå frost. Rør bør isoleres. Rørlegger bør vurdere hele anlegget. Det vil være naturlig med oppgraderinger av anlegget i forbindelse med rehabilitering av bad. Det anbefales en helhetlig plan for anlegget selv om oppgraderinger skjer i etapper.



Hovedstoppekran i kjelleren i hoveddelen.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i kjelleren under tilbygget.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i huset. Stakeluker på badet i 2. etg. og i kjellerrom. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Det er opplyst på befaringen at det er utført kamerainspeksjon av rørlegger (ukjent år). Det ble rapportert om noe rust og at det ble anbefalt å begynne å vurdere tiltak. Selve rapporten er ikke fremvist og undersøkelsen ar kun gjengitt av beboer.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å utføre egen kamerainspeksjon av avløpsrør for oppdatert status. Ved behov for tiltak kan dette noen ganger utføres med såkalt strømpe inne i eksisterende rør. I ytterste konsekvens må rør byttes.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Kjellerrom: Friskluftsventiler i flere rom (ikke alle). Spalteventiler i enkelte vinduer.

1. etg., hoveddel: Spalteventiler i vinduer bortsett fra vinduet på soverommet med balkong. Friskluftsventil og egen sidehengslet luke i vinduet på soverommet mot baksiden av huset. Avtrekksventil i kanal på kjøkkenet og badet. Ventilator (kullfilter) på kjøkkenet.

1. etg., tilbygg: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler på kjøkkenet og i rommet innenfor kjøkkenet. Avtrekksventil i kanal på badet.

2. etg.: Spalteventiler i vinduer bortsett fra vindu i spisestuen. Friskluftsventil og egen sidehengslet luke i vinduet på soverommet. Avtrekksventil i kanal på kjøkkenet og badet. Ventilator på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

1. etg., hoveddel: Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen er ikke koblet på egen kurs.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre service på pumpen.

TG 2 Varmtvannstank

Kjeller tilbygg: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på grus. Berederen er fuktsikret med avrenning mot sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Berederen er fra 1991.

Kjeller hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 280 liter plassert i bod. Berederen er ikke fuktsikret. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet direkte på anlegget. Ukjent eksakt alder på berederen, men eldre bereder.

2. etg.: Varmtvannsbereder på ca. 20 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er koblet til stikkontakt. Bad: Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert over badekaret. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet på berederne. Berederen er koblet direkte på nettet. Berederen er produsert i 1997. Ingen av berederne gir varmtvann på befaringen (sikringen er skrudd av).

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Eldre beredere. Det kan ikke utelukkes at berederne må byttes i nær fremtid.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

1. etg., tilbygg: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Overbelastningsvern på 25 A.

Det er to sikringsskap i trappeløpet i 2. etg.: Sikringsskap 1 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Sikringsskap 2 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Loft: Inntakssikringer. Sikringene er skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av varmematte i gulv på badet i 1 .etg. i hoveddelen fra 2013. Arbeidene er utført av Kvikk Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Innmaten i sikringsskapet i tilbygget er byttet i 2024 ref. tekst på kursoversikten. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En grundig gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



2. etg.: Sikringsskap 1.



2. etg.: Sikringsskap 2



Inntakssikringer på loftet.



Sikringskap i 1. etg. i tilbygg. Innmaten er byttet i 2024.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Kjeller: Brannvarsler er monter.

1. etg., hoveddel: Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. etg., tilbygg: Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

2. etg.: Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Loft: Brannvarsler på loftet.

Trappeløp: Brannvarslere og brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABE).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i følge byggesøknad fra 1949.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig fuktsikring på muren utvendig.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



I dette området er det synlig misfarging på innsiden etter fukt. Nedløp bør kompleteres og lede vann bort fra bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong i hovedbygget. Leca og naturstein i tilbygget. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er enkelte riss/sprekker i grunnmuren.

Det er begrensninger på besiktigelsen grunnet ganske fulle kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:

Konsekvens ved riss og sprekker i grunnmur kan medføre vanninntregning.

Kjelleren bør inspiseres innvendig når rommene er tømt.



Sprekk over vindu og til venstre for vinduet.



Flere rom er så fulle at en god inspeksjon ikke er mulig.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset varierer.

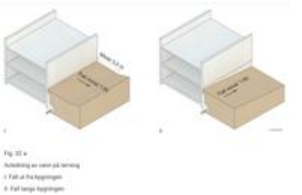
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Kartutskrift fra Ambita viser at et hjørne på den nederste delen av eiendommen (som ikke har bebyggelse) er aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er fem kategorier som er ingen risiko for skred, lav risiko for skred, middels risiko for skred, høy risiko for skred og såkalt aktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell redrenering må fallforholdene inn mot bygget utføres med fall bort fra b bygningskroppen.



Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ikke informasjon om kjente feil og mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 1 Septiktank

I følge eier (egenerklæring) er det en septiktank på eiendommen som er koblet ut med gjennomgående rør. Hva slags type tank, størrelse, om den er fylt med masse etc. vites ikke.

Det er innhentet informasjon (fra rørleggermester med tilgang til underoslo.no) som bekrefter at Thoresen's rørservice har sendt inn omgjøring fra septik til stakekum og meldt inn dette til vannverket. Det er vanskelig å se datoen, men antagelig mellom 1985-1990 i følge rørleggermesteren siden dette var tidspunkt hvor kommunen hadde en innsats på septiktanker.

Det legges derfor til grunn at forholdet tilfredsstiller kravene i kommunen.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	70	21		91		46	137
1. etasje	163			163	34		163
2. etasje	101			101	5		101
Loft, ikke målbart						47	47
SUM	**334**	**21**			**39**	**93**	**448**
SUM BRA	**355**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom (hoveddel), 5 boder (hoveddel), toalettrom (hoveddel)	3 bodrom under tilbygg (ikke målbare), garasje	
1. etasje	Bad hoveddel, stue hoveddel, 2 soverom hoveddel, kjøkken hoveddel, gang hoveddel, bod hoveddel, stue tilbygg, soverom tilbygg, bod tilbygg, bad tilbygg, kjøkken tilbygg, trapperom hoveddel, entré tilbygg		
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom		
Loft, ikke målbart	Loftsrom/lager		

Kommentar

Himlingshøyde varierer. Se plantegninger for stikkmål. På loftene er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er oppgitt som såkalt areal med lav takhøyde (ALH) og er ikke del av BRA. Gulvarealet er på ca. 35 m². Maks målte høyde på loftet er ca. 202 cm. På loftet i tilbygget gjelder samme regel. Høyeste målte høyde er ca. 140 cm. ALH er på ca. 12 m². Begge loftsrom er i bruk som lager. Kjelleren under tilbygget (mot nord) har en høyde på ca. 180-185 cm. og er ikke målbart. ALH er på ca. 17 m². Det andre kjellerommet under tilbygget (med adkomst gjennom kjellerlem i sluse/gang) er gruslagt. Varierende høyde. Lav del med ca. 155 cm. Høyde. Resten av rommet er ca. 200 cm. (men varierer en del). ALH er ca. 29 m².

To balkonger, to terrasser, to trappereposer (TBA) avrundet til 39 m² samlet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Toalettrom i kjelleren er opprinnelig tegnet som redskapsbod. Vaskerommet er delt av og det er etablert et ekstra bodrom. Badet i tilbygget er byggemeldt som wc.

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: Noen vinduer er byttet i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	177	178

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ole Jørgen Kjelstad Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	269		0	1077.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østreheimsveien 1

Hjemmelshaver
Kjelstad Astrid (bo)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	17		0	789 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Østreheimsveien 1

Hjemmelshaver
Astrid Kjelstad (bo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Årvoll i Oslo. Godt kollektivtilbud med buss rett ved boligen. Lokalt senter ligger i gangavstand med butikker og servicetilbud. Nærmeste matbutikk er på senteret. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Kort vei til marka og Bjerke Travbane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannmessige 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.

Østreheimsveien 1 , 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 269
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/UD1092

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ruud, Ole Jørgen Kjelstad	9578-5995-4-108006	2025-05-26 16:42:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østreheimsveien 1, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Astrid Kjelstad

Fullmektige
Ole Jørgen Kjelstad Ruud for Astrid Kjelstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 1967

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Astrid Kjelstad

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00008098783
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 1. etasje i 2002 v/Aktiv VVS AS med membran etter tidens norm og flyttet vv-tank ned i kjeller.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påstøp og ny varmekabel rundt 2010. Abelson Bygg og Vedlikehold AS

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

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

Arbeid som er utført: Lagt om tak med ny papp og lekter fra sementstein til ståltak

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

Eventuell kommentar: Det er ikke endret drenering siden huset ble bygget

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye ledninger trukket i forbindelse med påbygg i 1977. Nytt siringsskap for hovedhuset med nye sikringer med jordfeilbryter Kvik Instalesjon AS har hatt alt av el-arbeid etter 1977.

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

Når ble kontrollen utført? Det har vært el-kontroll på huset uten at jeg ikke finner ut eksakt dato.

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

Eventuell kommentar: Kvik Instalasjon AS 2024 Opplegg for lader, men ikke laderen.

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

Eventuell kommentar: Septiktank er koblet ut med gjennomgående rør. Bilder av stikkledning er gjort av Rørleggervakta AS 2021 eller 2022

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere tømmermester Gunnar Kjelstad og familien 1991 Tidligere hytte sammenføyet med hovedhuset

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

Eventuell kommentar: Offentlig vann/avløp

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

Eventuell kommentar: Ingen av delene installert

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

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

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Gulvvarme (varmekabel) bad i 1. etasje reparert.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Fyringsforbud i tilbygg grunnet inne kunne se hele brannmuren.

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Utett sink på veranda i 2. etasje.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Huset består av 3 selvstendige boenheter.

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

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

Eventuell kommentar: Det har vært i familiens eie helt siden byggeåret 1950

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

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgrav tank på eiendommen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: To vinduer som må skiftes. De aller fleste andre vinduene er nylig skftet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0159/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ruud, Ole Jørgen Kjelstad	2025-05-26

Identifikasjon

bankID Ruud, Ole Jørgen Kjelstad

SIGNICAT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dan-Christian Jensen
ØSTREHEIMSVEIEN 1

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512672
8541961

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20250521 for ØSTREHEIMSVEIEN 1.

GNR. 86 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.03.1930.

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

1091 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

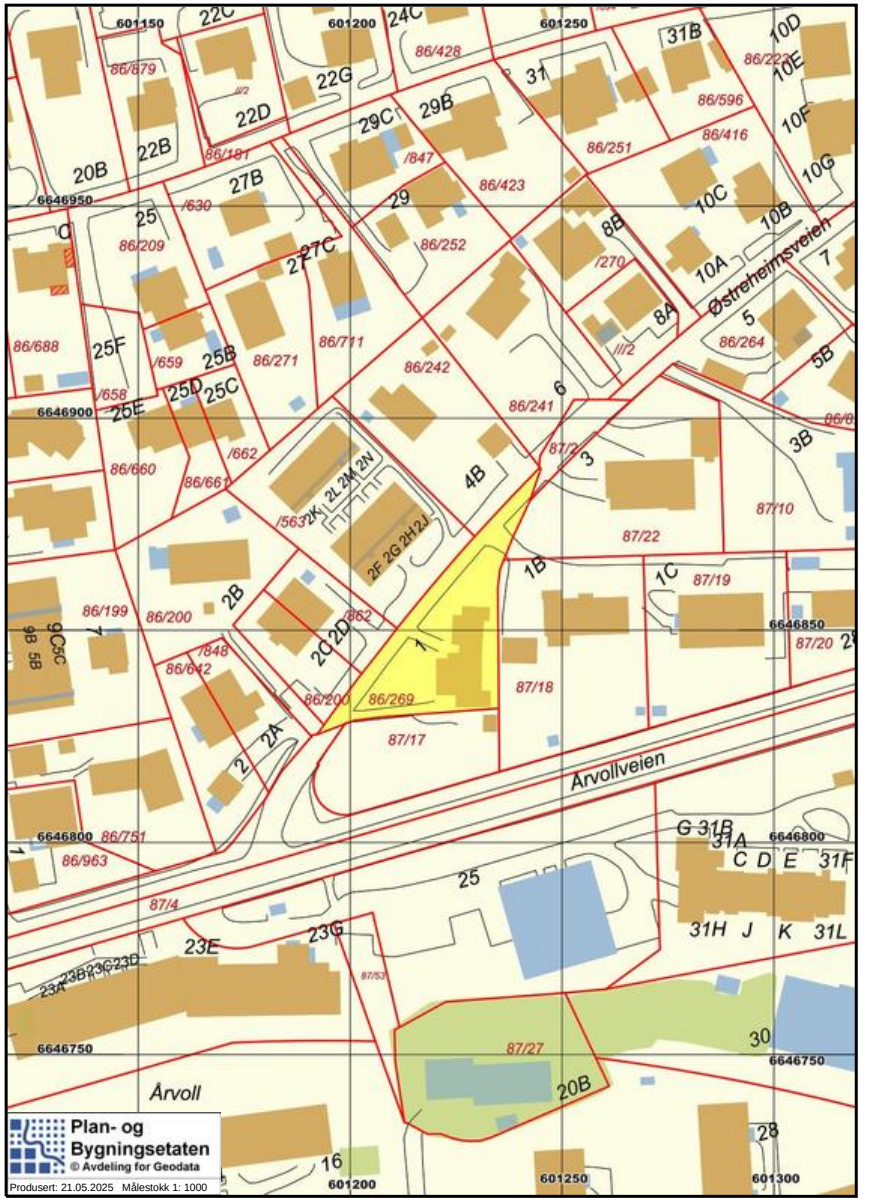
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Østreheimsveien 1

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.05.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

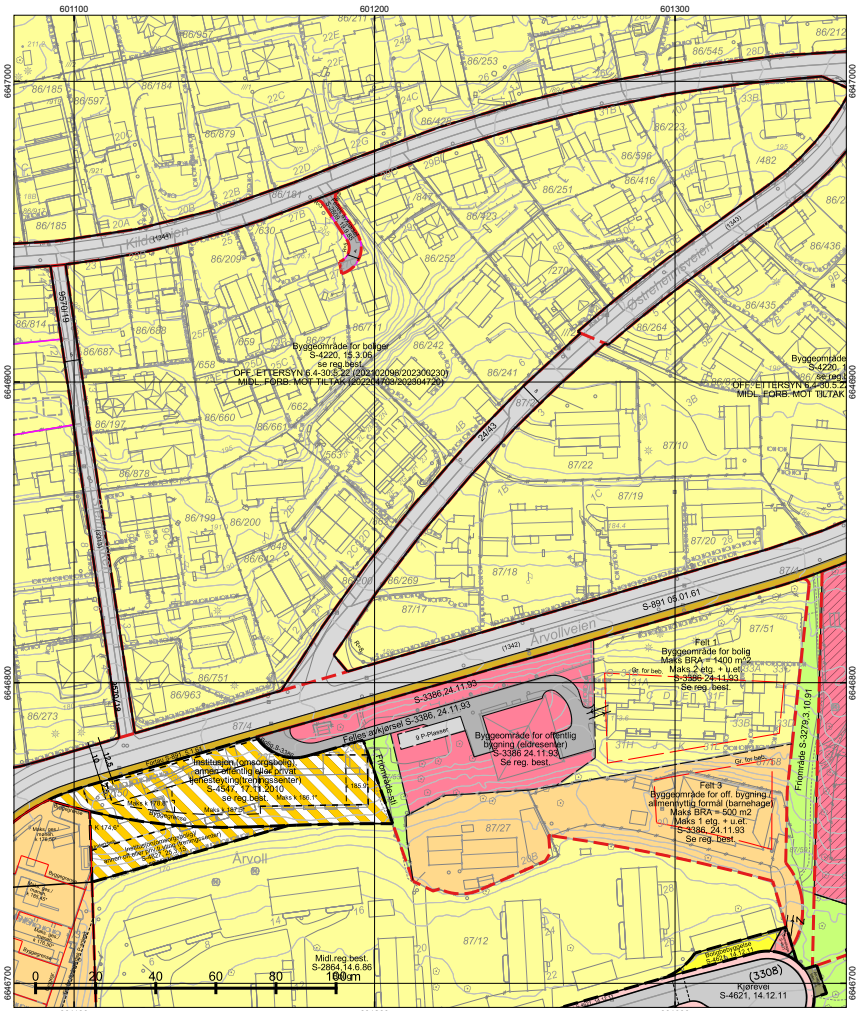
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143413/ 86512672
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: ØSTREHEIMSVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/269

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143413/ 86512672
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: ØSTREHEIMSVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/269

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

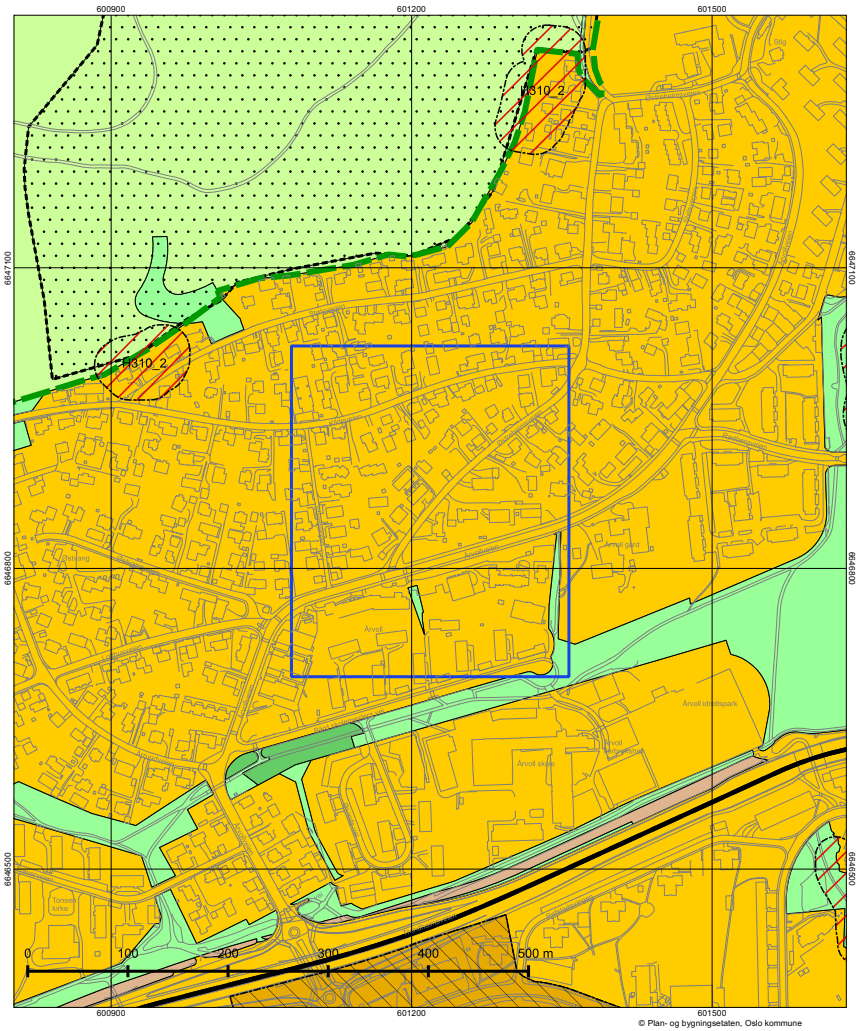
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143413/86512672
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

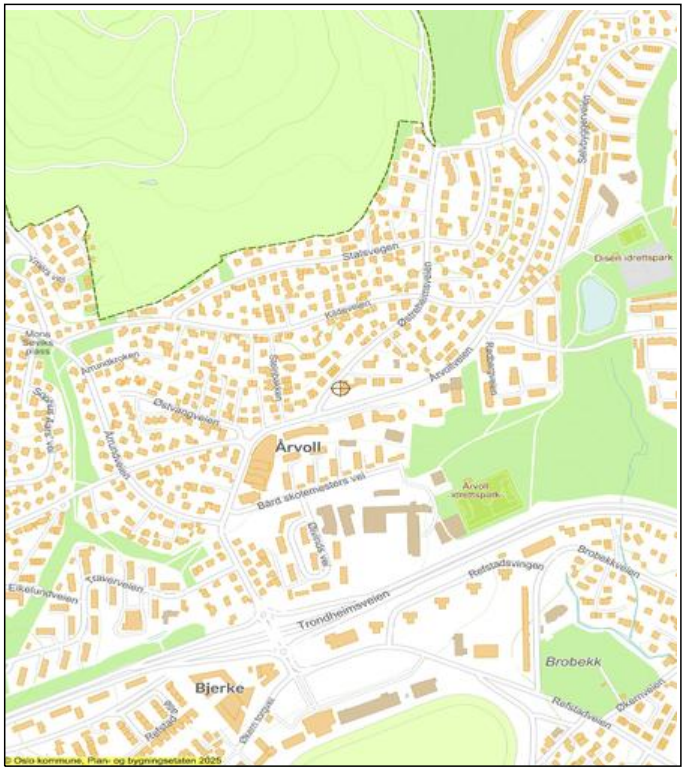
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Østreheimsveien 1 **Bydel :** BJERKE

Gnr bnr : 86 / 269 **Skolekrets (2020/2021):** Årvoll



Dato: 21.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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.

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.

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

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.

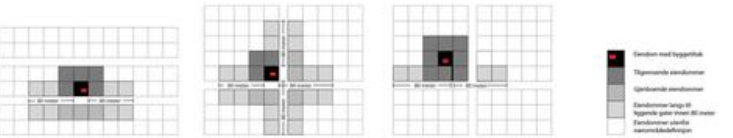
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

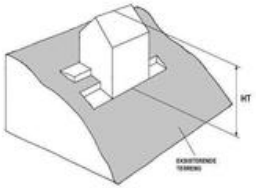
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

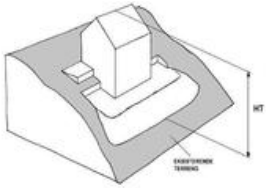
Følgende høyder tillates:

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

2443

Ad. regulerings og bebyggelseplan for Øvre del av Årvoll, gnr. 87 bnr. 1 Østre Aker.

2443 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.01.1943
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194300965
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Lagt inn etter beregnet midtstikning.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

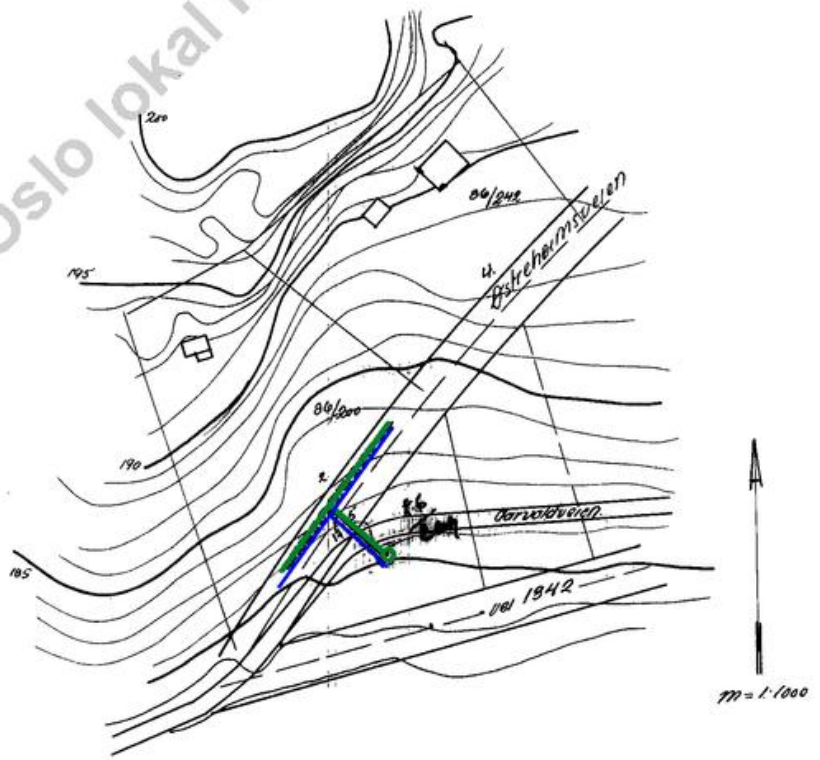
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

AKERS VANN- OG KLOAKKVESEN

J.nr. 1722/36 28/10.36

Oslo lokal høyde



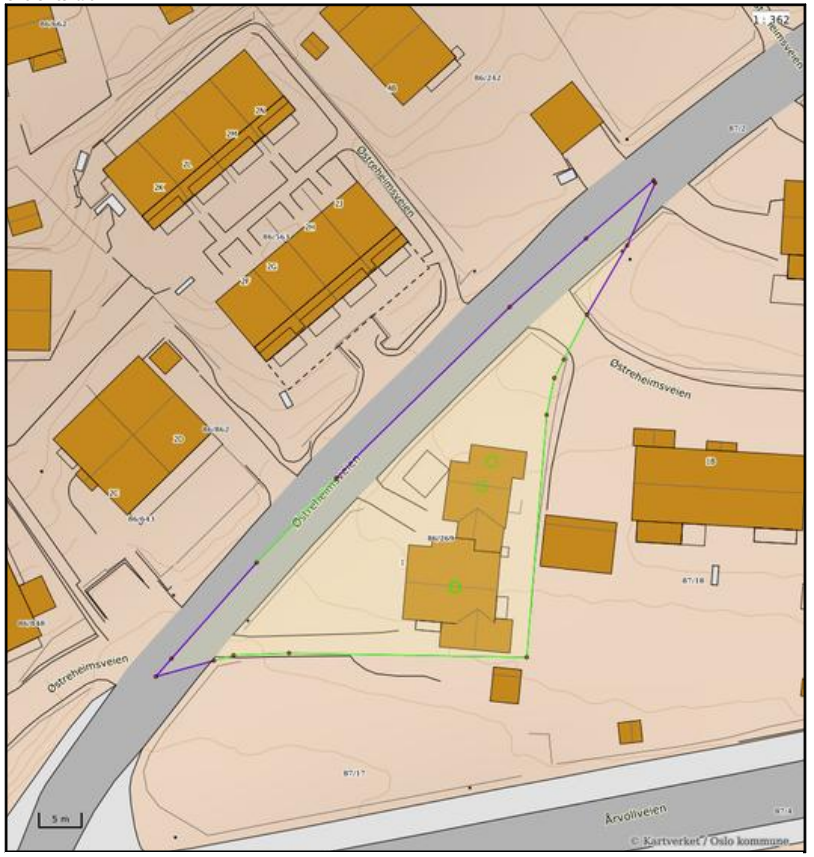
2.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	86	/	269	/	0	/	0

Oversiktskart



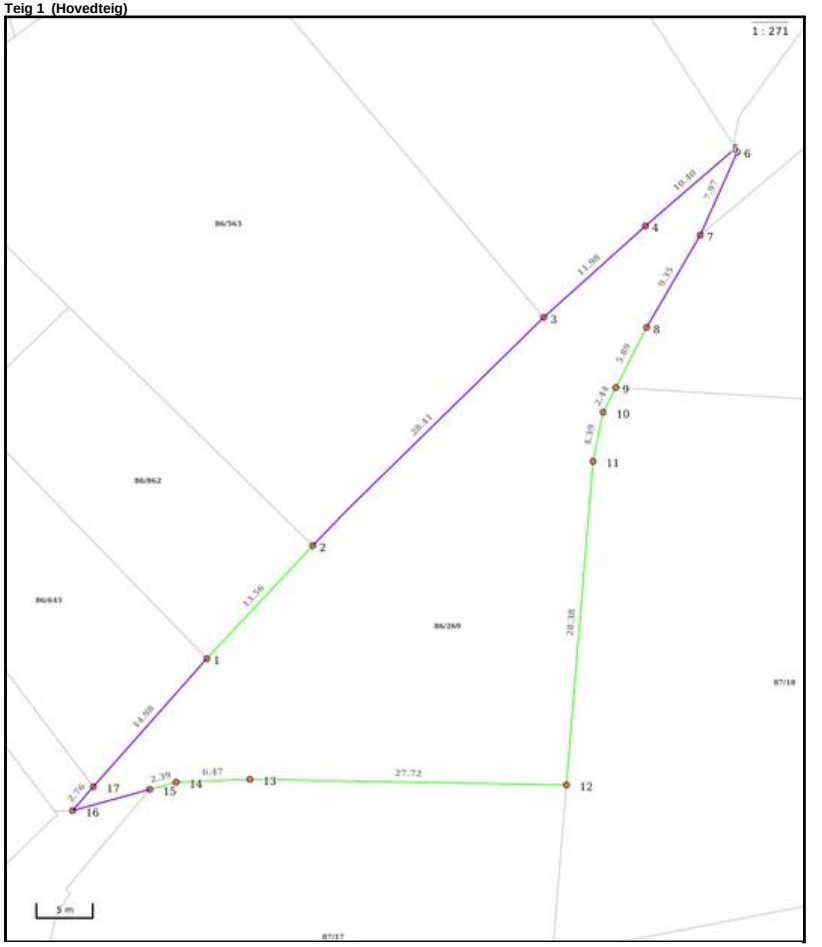
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 077,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 839,76	601 202,73	13,56m	Terrengmålt	8	-499,97	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 850,44	601 211,08	28,41m	Terrengmålt	8	499,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 646 872,13	601 229,42	11,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 646 880,90	601 237,58	10,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 646 888,38	601 244,80	0,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 646 888,08	601 245,01	7,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 646 880,54	601 242,43	9,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 646 872,07	601 238,48	5,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 646 866,61	601 236,27	2,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 646 864,35	601 235,36	4,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 646 859,99	601 234,86	28,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 646 831,61	601 235,10	27,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 646 829,59	601 207,45	6,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 646 828,76	601 201,03	2,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 646 827,92	601 198,79	7,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 646 825,46	601 192,22	2,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 646 827,70	601 193,84	14,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	499,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

086/0269 Østreheimsvn. 1 — 91/1473-Ø

Arbeidssted (Mell.nr.) (Adresse)	Tomannsbolig - Tilbygg	Journalnr.	22.05.91
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre	Astrid Kjelstad, Østreheimsveien 1, 0590 OSLO 5		
Anmelder	Gunnar Kjelstad, Østreheimsveien 1, 0590 OSLO 5		

U		16		31		46		61		76		91							
U		17		32		47		62		77		92							
4/5-92		18		33		48		63		78		93							
		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

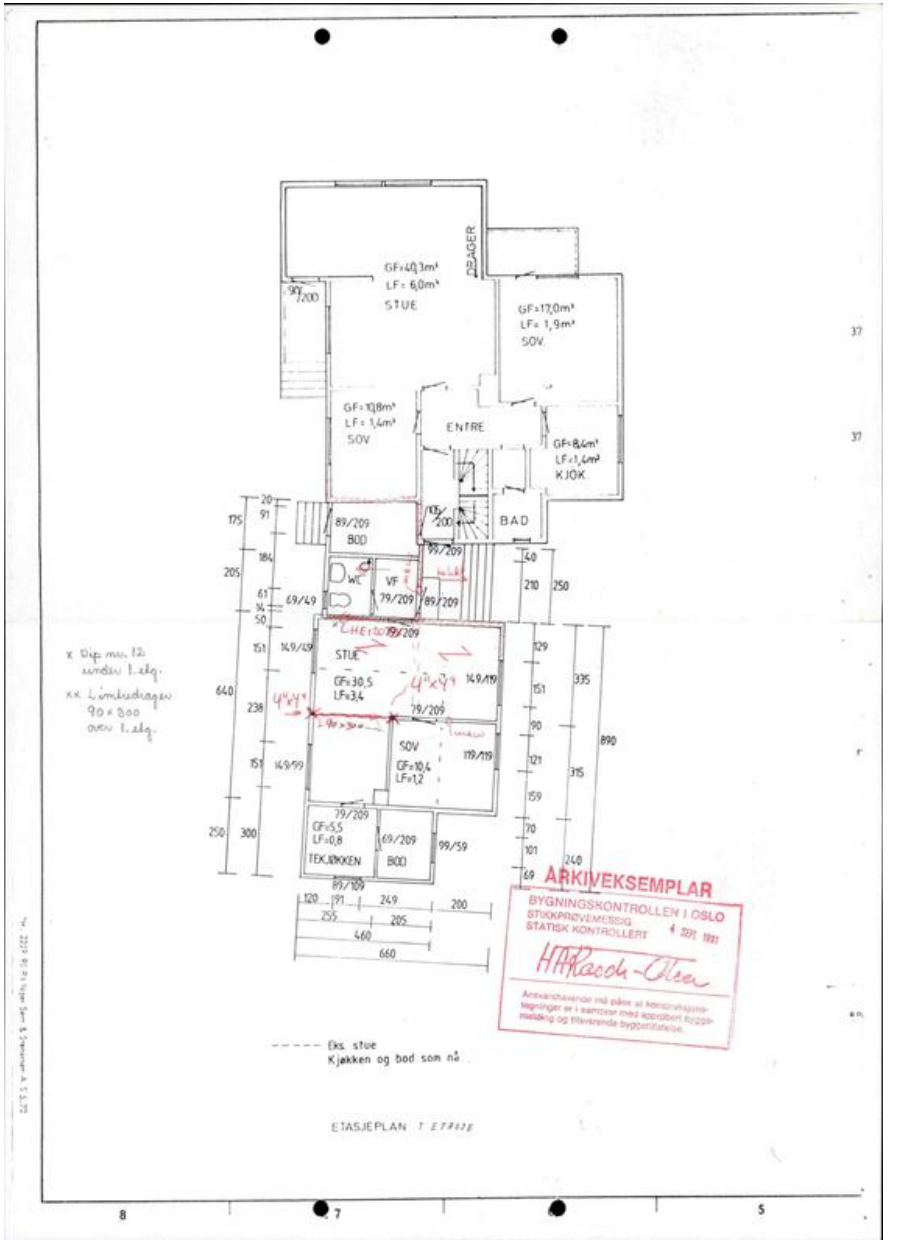
Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 3416-91

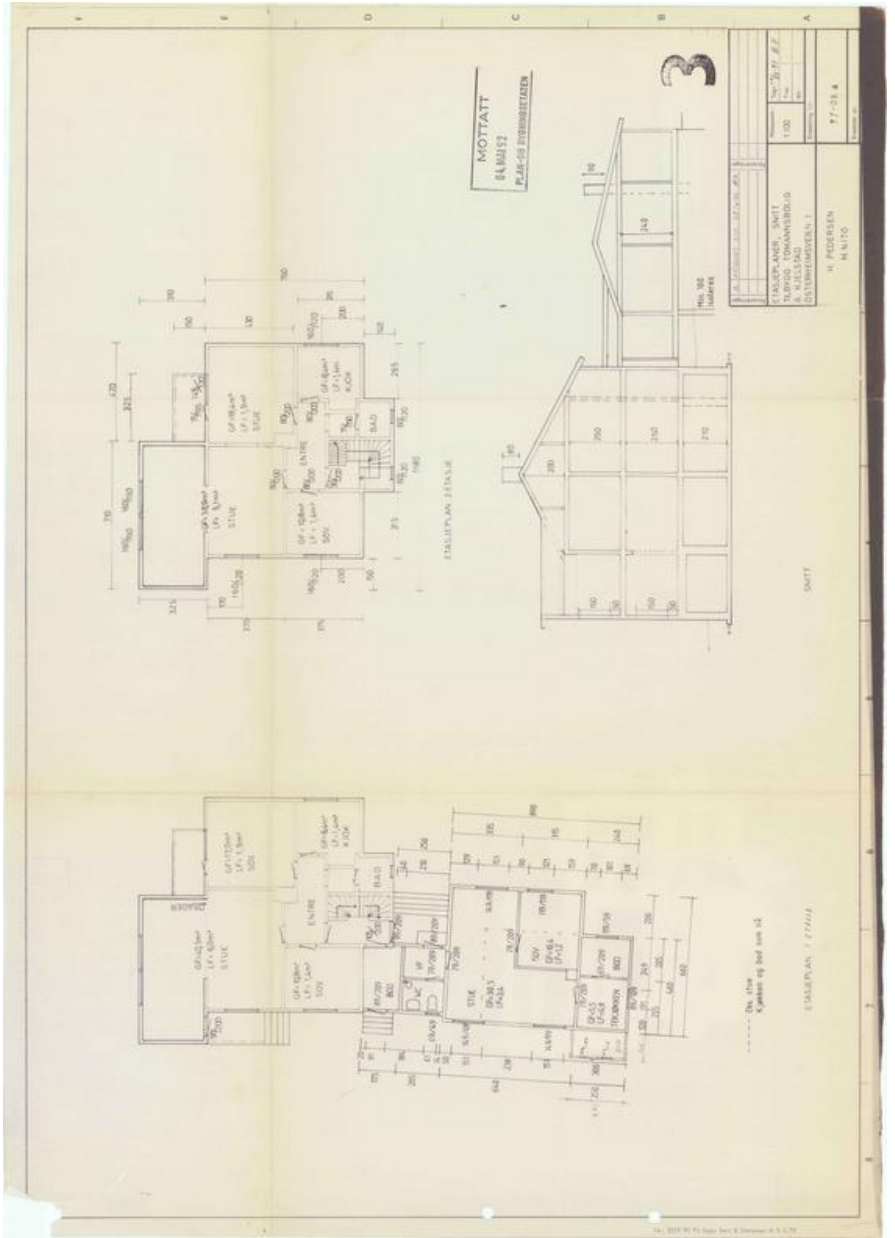
1 Kart sendt oppmålingsvesenet GAB 26/6-91

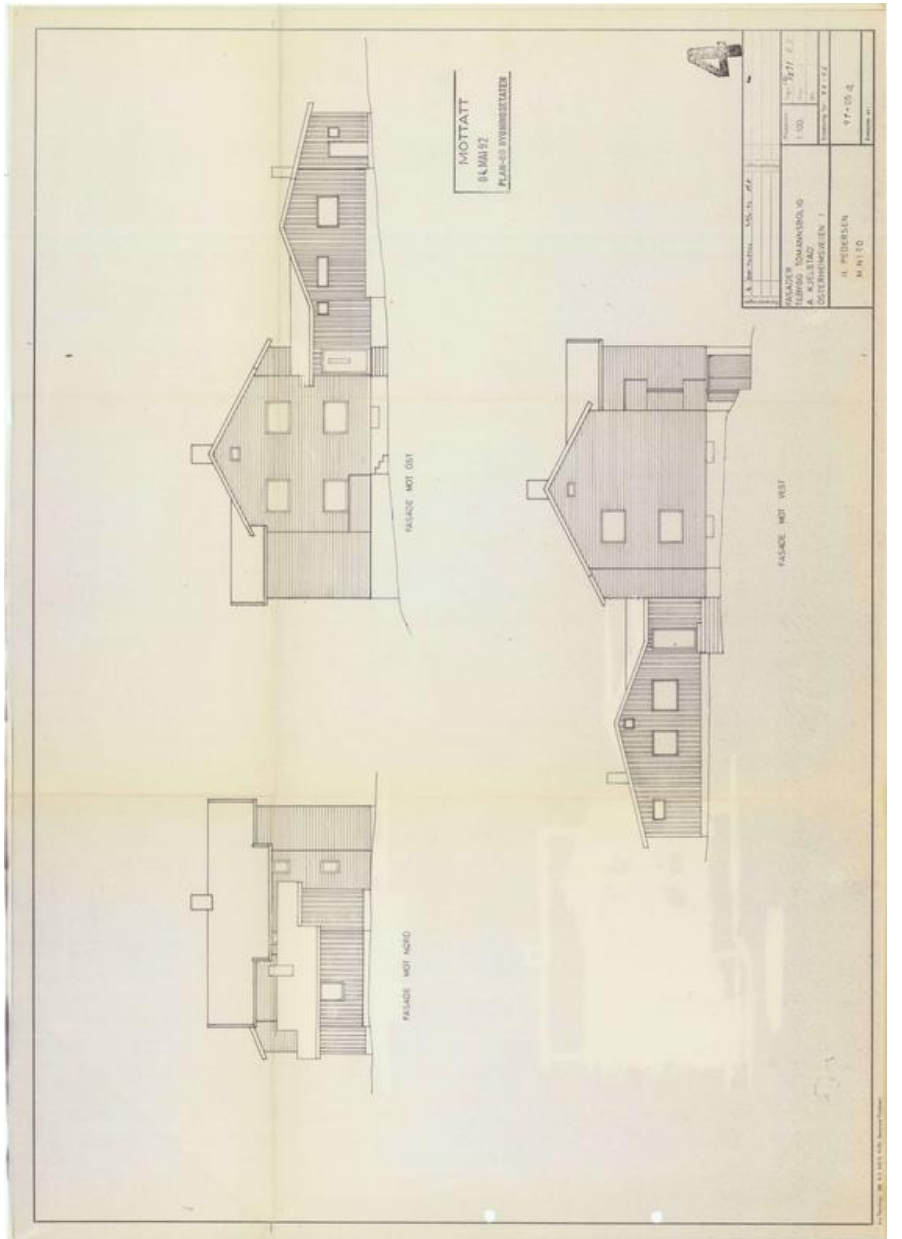
App.: 25/6 -91 Igang: 16/7 - 91 Bruk: 6/1 -92

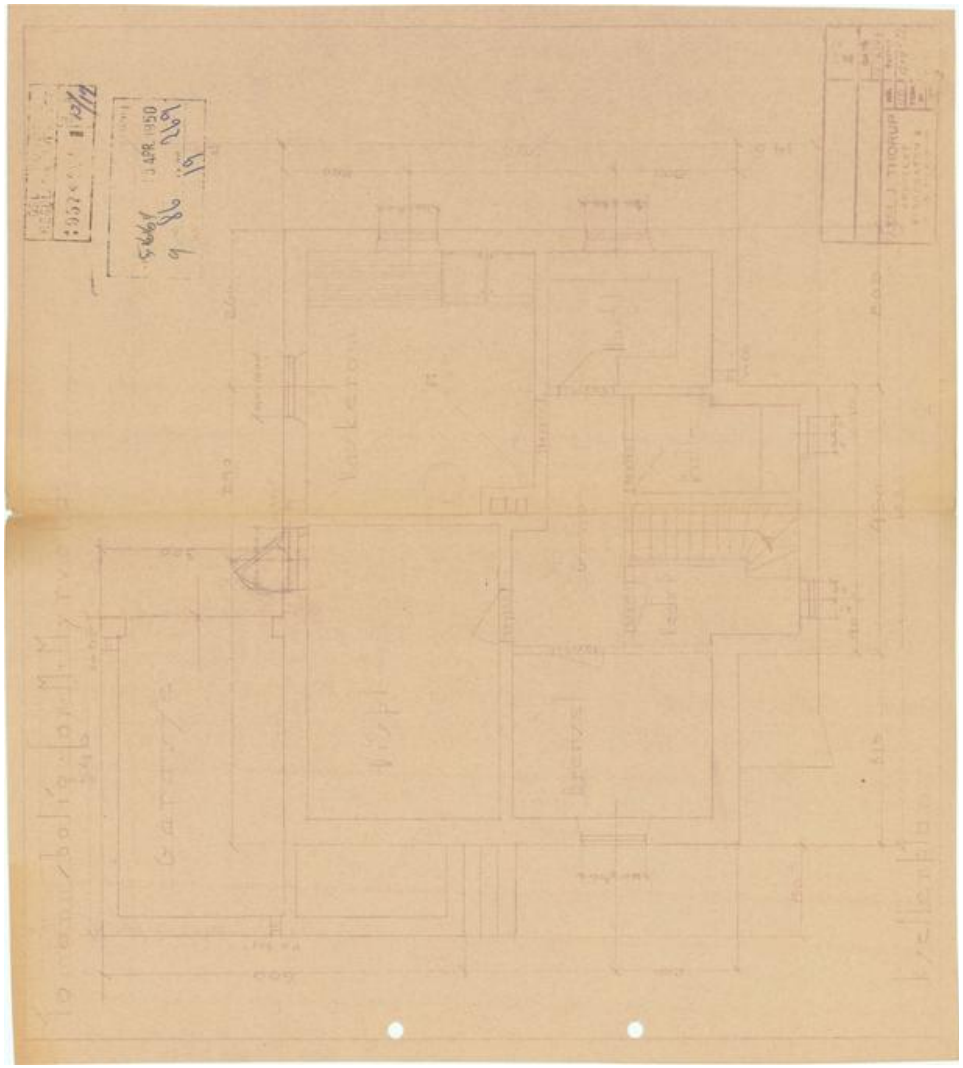
SEND BYGGETILLATELSE 1/7-91 BH 1/7-91 BS

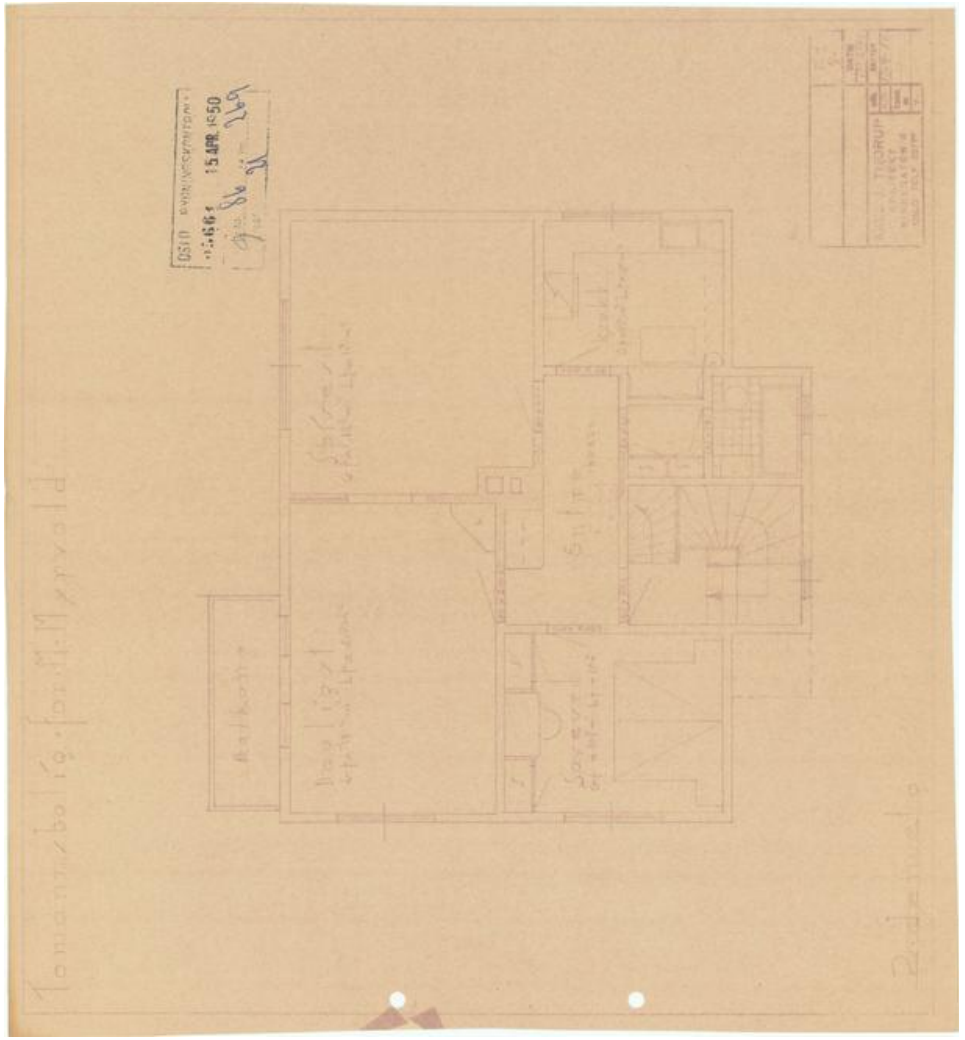
Bl. B-15 Andvord.




MOTTATT
BLMM 92
PLAN-OG SYNSMEDTAKEN
3
ETASJEPLAN 2. ETASJE
ETASJEPLAN 1. ETASJE
SNITT
ETASJEPLAN, SNITT,
TEGNET AV TOMMY BOLIG
A. KJELSTAD
ØSTERHEIMSVEIEN 1
H. PEDERSEN
M N110
1:100
97-05 a


MOTTATT
BLMM 92
PLAN-OG SYNSMEDTAKEN
4
FASADE MOT OST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADER
TEGNET TOMMY BOLIG
A. KJELSTAD
ØSTERHEIMSVEIEN 1
H. PEDERSEN
M N110
1:100
97-05 d





Magnus Myrvold, Östreheimsveien 1, Ø Aker.

Bygbekjent
9 AUG. 1949

DAGB. NR 1023/49
AKER

Erklæring.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

7. mai 1949.

«G.-nr. 86 br.-nr. 269

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Östreheimsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde, 5 meter.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene [illegible] langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau [illegible]
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

, den 19

Magnus Myrvold (sign.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Østreheimsv. 1, den 14/5 1949.

Magnus Myrvold (sign.)

Tinglest den
28. OCT. 1936

DAGB. NR 12123/19 36
AVSKRIFT. AKER

378

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 86 bnr. 269 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hoved. kloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger [illegible]

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av ____ mm. (5/4") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Osterhausveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av ____ mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Osterhausveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 19

Magnus Myrvold

Skjøteinnehaverens underskrift — Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

11. Skjøte. Stempelmerke [illegible]. Anmeldt [illegible]
selger og skjøter herved til Magnus Myrvold dennes eiendom gnr.
86 bnr. 1 tiesen i Q. Aker den hjørne tomt som ligger mellom
Aavoldveien og vei nr. 1343, hvilken tomt er fastsatt ved skyld-
delingsforretning av 10/1 1930 og har et areal av 1091.2 m².
Kjøpesummen er kr. 350.– som betales kontant.
Alle omkostninger ved salget saasom utgifter til provisjon
maaleber, skyldfdeling, stempel og tinglysning er selgeren ved-
kommende. Parcellen selges fri for pengeheftelser, idet sel-
geren forpliktes sig til at innfri samtlige paa nærværende parcell
de paa eiendommen hvilende heftelser til Akers Sparebank
den overtas straks og selges i den stand hvori den befinder
sig med rettigheter og forpliktelser som selgeren har idet
den. Kjøperen har sett parcellen og er kjendt med dens
tilstand. Selgeren har ingen gjerdeplikt og ingen pliktt
til at opparbeide eller bekoste vei. Kjøperen pliktes selv
at bekoste opparbeidelse av adkomstvei frem til tomtene
i den utstrækning som Akers formandskap maatte bestemme.
Kommunen har rett til selv at la vei opparbeide for
parcellenes regning mot forholdsmessig refusjon fra de
enkelte parcellerere. For refusjonskravet skal kommu-
nen ha panterett i vedkommende parcell. Saavidt
veiopparbeidelsen skal iverksettes pliktes parcellerene uten
ugrunnet opphold å innlegge fornøden vannrør til tomten i
samtlig regulert gade. Kjøperen er i alle tilfelle pliktig
til senest innen 3 aar å ha opparbeidet det vedrørende
som tilfaller tomten til vei 1343 og samtykker i at den

enkelte parcellerere. For reparationskostnadet skal kommunen ha panteratt i vedkommende parcell. Saasnart veioparbeidelsen skal iverksettes plikter parcellerere uten sederlag aa utlegge fornøden veigrunn av tomten i samtil regulert bredde. Kjøperen er i alle tilfelle pliktig til senest innen 3 aar da ha oparbeidet det vedkjøpte som tilfaller tomten til vei 1343 og samtykker i at den vei som nu gaar over tomten holdes aapen inntil vei 1343 er oparbeidet som nevnt. Dieden i Kl. Aker 29 oktober 1929. Johanne Arneson. Magnus Myrvold

– Kartforretning av 10/1 20 vedlagt. Akers Herredskontor erklærer den 17/3 1930. For Herredskontoret P. M. Strømfelt.

(bm. 269.)

18. Panteforfaldelse. Som panthaver i gaardmannen Kløften gno. 112 bno. 2 i Kl. Aker i henhold til panteretstitlen inglet

Kartverket

CHRISTIANIA EIENDOMSMEGLING AS
V/DAN-CHRISTIAN JENSEN
LØRENVEIEN 44
0585 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 21-0159/25
Vår referanse: 3760014/26473848
Bestilling: C3 2025-05-22 52

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10752	105	24.8.1954	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/10752/105
Uthentet 2025-05-22 09:32

24 AUG 1954 07102

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side 116

Tekst: »Ø 31 »

J.-nr. 1058 - 1952/53.

MÅLEBREV

År 1954 den 22. april ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 87, bruksnr. 10.

Forretningen er rekvirert av Jens Pran på vegne av Smiulund Byggelag som er hjemmelsinnehaver til hovedbølet.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig Johnny Olsen.

Kartvitne var T. Lindberg.

Ved forretningen som ble holdt som kontorforretning møtte Jens Pran på vegne av Smiulund Byggelag.
Grensene mot gnr. 86, bnr. 269 og Årvollveien er fastlagt ved tidligere holdte kart og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/10752/105
Uthentet 2025-05-22 09:32

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt i samsvar med Oslo byplankontors godkjente plan og måltes til kant veigrunn Årvollveien og kant regulert Østreheimsveien.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 86, bnr. 269: 2,39 - 6,47 - 27,73, mot øst til parsell av gnr. 87, bnr. 10: 14,92, mot sør til kant veigrunn Årvollveien: 35,70 - videre etter en sirkelbue med radius 7,50 og kordelengde: 14,13 - videre :0,50,mot vest til kant regulert Østreheimsveien etter en sirkelbue med radius 496,- og kordelengde: 11,49.

Arealet utgjør: 790.- kvadratmeter som trekkes fra gnr. 87, bnr. 10 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 87, bruksnr. 17.

Forretningen sluttet den 3. august 1954.

Eugen Lund.

Johnny Olsen. ----------
T. Lindberg. Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Kartverket

CHRISTIANIA EIENDOMSMEGLING AS
V/DAN-CHRISTIAN JENSEN
LØRENVEIEN 44
0585 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 21-0159/25
Vår referanse: 3760013/26473843
Bestilling: C3 2025-05-22 53

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12325	105	8.6.1977	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	17	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/12325/105
Uthentet 2025-05-22 09:32

- 8 JUNI 1977

12325

E R K L Æ R I N G

vedrörende

Gnr. 87 Bnr. 17

Undertegnede eier og skjöteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom

Gnr. 86 Bnr. 269

bebygges inntil 1.20 m fra min grense, som byggemelding jnr. 77/1386 viser, idet jeg i henhold til bygningslovens § 70 . 2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 8/6-77

.....
eier/festers underskrift

~~Foto~~ Astrid Gjelstad
skjöteinnehavers underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/12325/105
Uthentet 2025-05-22 09:32

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 21-0159/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østreheimsveien 1 0590 OSLO

Betegnelse: Gnr 86, bnr 269 (ideell andel 1/1) / Gnr 87, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no