

Østvollveien 14C



Velkommen til

Østvollveien 14C



Salgsoppgaven produsert 11. mars 2026

Nordstrand

Lekker halvpart av vertikaldelt tomannsbolig (2010) | Solrik tomt | 3 bad | Dobbel garasje| Kjeller med egen inngang

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	298 880,-
Totalpris	12 198 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 000,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	172 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010
Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no
Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Østvollveien 14C | En tilbaketrukket og innholdsrik tomannsbolig med svært barnevennlig beliggenhet, skjermet fra trafikk og støy. Boligen har en optimal planløsning over tre etasjer bestående av luftig stue m/balkong, delikat kjøkken med adkomst til romslig terrasse og hage, 3 gode soverom, tre bad, vaskerom, lagring, kjellestue (m/ muligheter) og dobbel garasje.

- Verdt å merke seg:
- Romslig tomannsbolig med flere sosiale soner
- Nyere standard (2010)
- Tre soverom
- Tre bad og separat vaskerom
- Romslig terrasse m/hage
- Balkong
- Solrik tomt
- Muligheter for kjellerstue (klargjort med opplegg for kjøkken)
- Bod / trimrom
- Balansert ventilasjon
- Dobbel garasje / adkomst direkte inn i boligen
- Munkerud skolekrets

Arealer og innhold

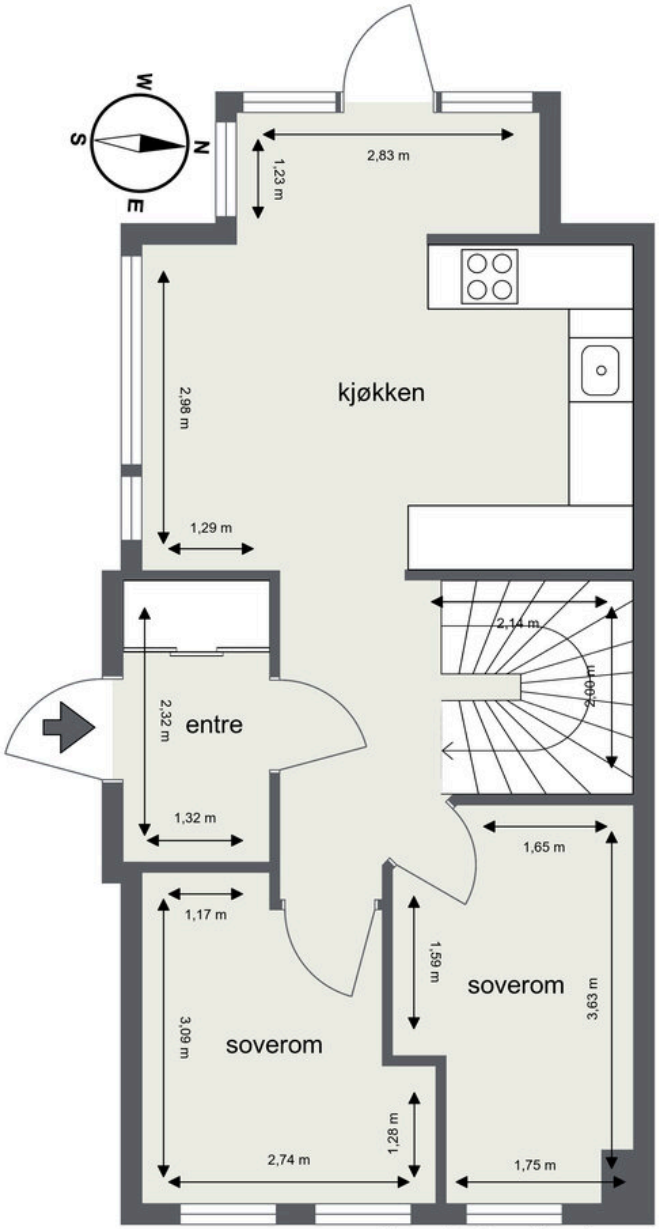
BRA-i:	146 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	172 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, bad 2, vaskerom, gang, bod, stue, sluse
BRA-e: 26 kvm. Dobbelgarasje i underetasje
Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, soverom, soverom 2, trapperom, kjøkken m/spiseplass
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, stue, soverom, bad
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong



Østvollveien 14a, 1. etg


LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto






























Løvås foto






Emilie Rørvang
Sommere livsstil




LøvåsFoto





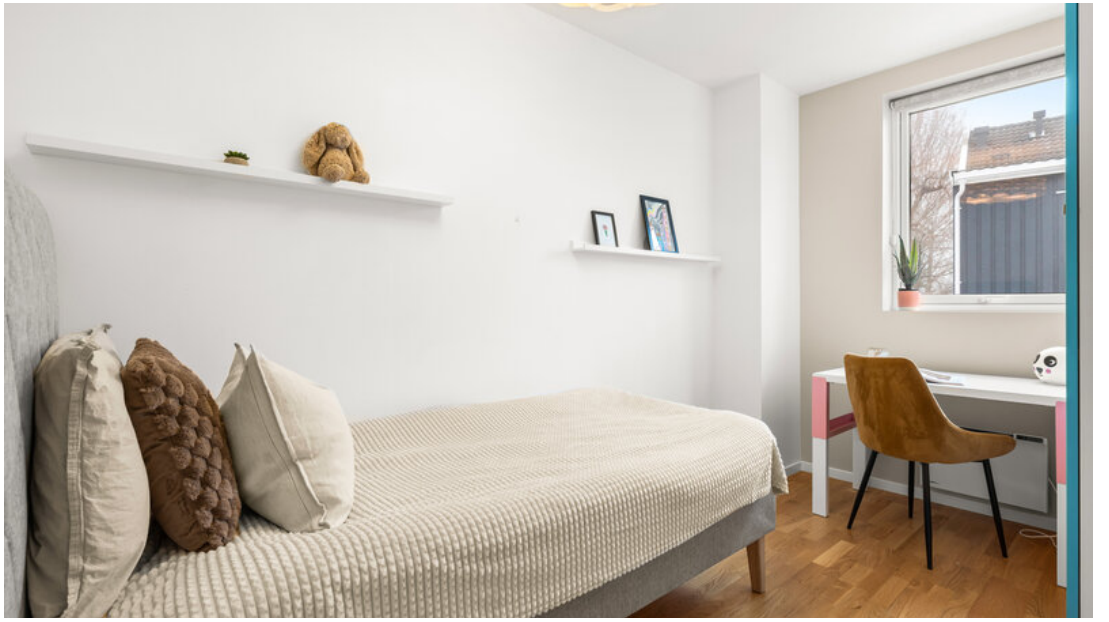



LøvåsFoto




AMERICAN HEART TOUR














LøvåsFoto



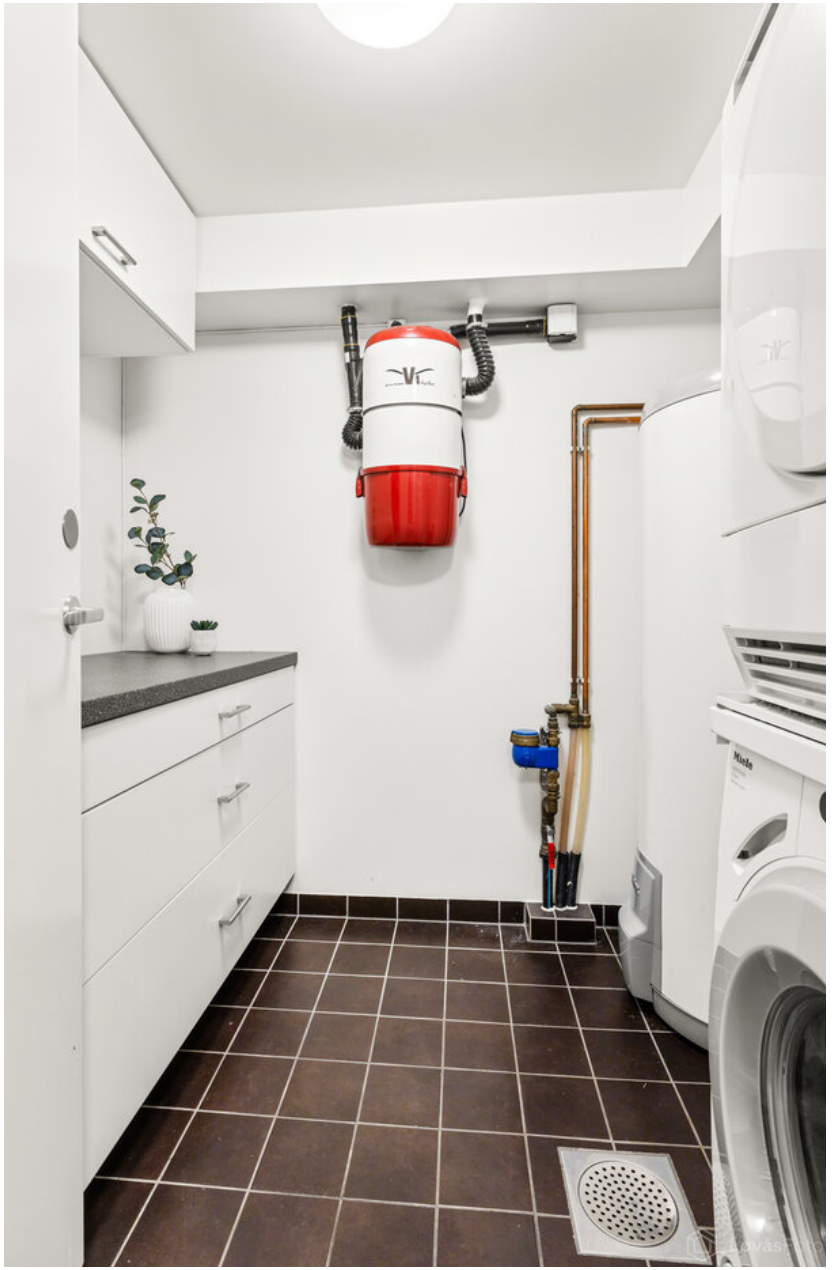



















LøvåsFoto












SÆTER TORG
NORDSTRANDVEIEN 42
MENY
APOTEK 1
ARK
BETH'S BEAUTY
DRØMMEBARN
interoptik
JOE & THE JUICE
Kaffebrenneriet
Mester Grønn
sunkost
SÆTER RENSERI
W. B. SAMSON
SÆTER TORG
W. B. SAMSON






132

Informasjon

Østvollveien 14C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0022/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Østvollveien 14C, 1165 OSLO
Gnr 181, bnr 477, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Offir Karni
Inger Elisabeth Strand Karni

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, bad 2, vaskerom, gang, bod, stue, sluse
BRA-e: 26 kvm. Dobbelgarasje i underetasje
Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, soverom, soverom 2, trapperom, kjøkken m/spiseplass
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, stue, soverom, bad
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Innhold

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig som går over tre plan og inneholder:
1. etg.: Entré, 2 soverom, trapperom og kjøkken m/spiseplass.
2. etg.: Trapperom, stue, soverom og bad.
Kjeller/underetasje: Bad, bad 2, vaskerom, gang, bod, stue og sluse med utgang til dobbel garasje.
Terrasse på ca. 31 m^2.
Balkong på ca. 8 m^2.

Det medfølger 2 garasjeplasser i privat dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen. Garasjen ligger i felles, oppvarmet garasje.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasjeplasser som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Standard

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmannen:
Utvendig > Utvendige trapper:
- Fliser i trapp med avrenningsmerker i sementfuger på opptrinn og delvis i inntrinn. Avviket er relatert til klimatiske påkjenninger med begrensede opptørkingsmuligheter pga. himmelretning.

Innvendig > Overflater - 2:
- Parkettgulv i underetasje med noe oppsprekking mellom parkettbord og stedvis noe preg av tørr inneluft/gulvvarme som har innvirkning på lamellene.
- Det er noe skrapemerker i parkettgulv ved spisebord og generell bruksslitasje på gulv i kjøkkendel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rør i benkeskap på kjøkken er uten tettemuffer. Det er ikke montert tettemuffer på tilførsler i benkeskap på kjøkken. Rør-i-rør-systemer er laget slik at eventuelle lekkasjer på innerøret skal kunne oppdages og håndteres. Tettemuffen sikrer at lekkasjevannet ikke kan sive ut i vegg eller gulv, men ledes riktig vei gjennom varerøret.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Knust flisehjørne på sisternekasse v/servant. Ingen direkte konsekvens for funksjonen på våtrommet og avviket er av kosmetisk art.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer minst 16 mm høydeforskjell.

Krav til fall i dusjsone er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader.

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell. Krav til fall utenfor gulvsluk er ikke oppfylt.

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader Sementfuger i dusjsone med gulnede overflater etter såpe o.l.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell. Avviket er relatert til dusjsone som er med 10-15 mm fall.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år. Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk på terrasse og balkong i 2.etg er målt til 0,89m. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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. . El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering

Seksjonen har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser i egen avgrenset dobbelgarasje i felles oppvarmet garasje.

Automatisk portåpner og varmekabler i adkomstveien ned til garasjen. El-uttak og praktisk oppheng for lagring av sykler, dekk etc. ved parkeringsplassene til boligen. Forøvrig gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
-Fugemasse/silikon toalett og dusj.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei-
-Jevnlig vedlikehold av sluk på bad-

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Raci Bygg: -Ny terrasse, platting rundt huset (foran hoveddøren og i hagen) - Skifte ut og legge nye plattinger i 2. etg, balkonger -Male hus ute og inne - Sommer 2025.

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

- Teknisk service av boligventilasjonsaggregat 24.08. 2021 Kontroll av elektrisk anlegg 29.9. 2020.

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

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig er yttervegger i bindingsverk med malt trekledning. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg fra byggeåret. Vinduer og balkongdører har malte trerammer med utvendige
aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass fra 2010. Det er ikke registrert konkrete funksjonsavvik men normal alders- og bruksslitasje.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner. Gulvvarme i følgende rom: alle bad, vaskerom, stue i u.etg, sluse og bod.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 407 kWh, hvorav 3 200 kWh har vært for lading av elbil.
Årlig strømforbuk uten lading av elbil har vært på 28 207 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring garasje, strøm til fellesområder samt varmekabler til garasjen og drift og løpende vedlikehold av fellesarealer/garasje.

Styret informerer pr. epost 02.03.2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene for 2026, og heller ikke større oppdrag som vil kreve låneopptak.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 665,- pr. 01.01.2026
Opplysninger gitt fra Oslo Kommune vedrørende eiendomsskatt er et estimat for 2026. Det betales kvartalsvis.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 247 383,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 12 496 262,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må selv inngå avtale med leverandør av kabel-TV og internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Østvollveien 14-16, orgnr. 997661826

Om sameiet

Sameiet Østvollveien 14-16 er et sameie som består av totalt 8 boligseksjoner fordelt på tomannsboliger og eneboliger og felles underjordisk garasjeanlegg. Sameiebrøken for denne seksjonen er oppgitt til 134/1234. Styret består av 1 styreleder. Det er styrets jobb å sørge for vedlikehold av fellesarealer. Den enkelte seksjon har ansvar for sitt eksklusive uteareal, se vedlagt kart over utearealer og parkeringskjeller. De fleste kostnader er knyttet direkte til seksjonen, men det betales per i dag kr 2 000,- per mnd i felleskostnader.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter prinsipp ½ dels ansvar pr. seksjon. Den enkelte enhet har eksklusiv bruksrett til uteområdet tilknyttet sin bolig.

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

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

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

Kostnadene fordeles etter eierbrøk.
Alle fasadeendringer (inkludert farge) skal godkjennes av styret.

For mer informasjon om sameiet, se vedlagte vedtekter.

Styret informerer pr. epost 02.03.2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene for 2026, og heller ikke større oppdrag som vil kreve låneopptak.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultat for 2025 viser et overskudd på kr. 194 815,45. Begrenset regnskap som kun baserer seg på forsikring garasjeanlegg, kommunale avgifter, strøm garasje, utelys og varmkabler til garasje og eventuelt utlegg som er blitt gjort på vegne av Sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 578 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et stille, rolig, barnevennlig og attraktivt boligområde med lite gjennomgangstrafikk på Munkerud/Nordstrand. Området egner seg meget godt til barnefamilier da det er mye barn i gata og kort vei til skoler og barnehager. Du har flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Ønsker man et større utvalg ligger det flere servicetilbud på Sæter, Manglerud og Lambertseter kjøpesenter som heller ikke ligger langt fra boligen. Her finner du er stort utvalg av diverse butikker, vinmonopol og apotek.

Det er kort vei til flotte tur og skogsmuligheter og badestrender. Her kan blant annet Nordstrand bad, Katten og Ulvøya nevnes.

Det er gangavstand til Østmarka hvor du finner flere flotte turer sommer som vinter. Mot sentrum finner du Ekebergsletta som kan tilby lysløype, idrettsanlegg, minigolf og store friområder.

Lokale idrettslag og foreninger finnes det mye av, som for eksempel Nordstrand IF som tilbyr både håndball og fotball i hall og på kunstgress. Her finnes det tilbud for barn i alle aldre. Videre har du Bekkelaget sportsklubb og Nordstrand tennisklubb med eget uteanlegg.
Du finner også flere treningssentre i nærheten, blant annet Sats på Lambertseter og Evo Nordstrand.

Gode kollektivmuligheter med buss, T-bane og trikk som tar deg enkelt rundt i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.04.2015.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boden er større en på de originale plantegningene. Vaskerom er flyttet og nå i tilknytning til badet.

Takstmann sin beskrivelse tar utgangspunkt i dagens bruk. Ifølge originale byggetegninger (søknad om rammetillatelse) er stuen i kjelleretasje byggemeldt som peisestue, alternativt to soverom. Dette er rom beregnet for varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Det er gitt igangsettingstillatelse for tilbygg på tomannsbolig i Vendomveien 2 med ny bebyggelse på 75 m^2. Det gjelder nytt tilbygg mot sørvest og nordvest for begge seksjoner. Det skal også etableres ny adkomst til Vendomveien 2 fra Vendomveien.
For mer informasjon, se planinnsyn.
Vendomveien 2 - tilbygg
Siste dok. NaN.NaN.NaN
Saksnr:
202520586

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn og Flate: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Boligen ligger i gul støysone.

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/181/477/4:
22.10.1970 - Dokumentnr: 17930 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:477
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2008 - Dokumentnr: 626734 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Østvollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2008 - Dokumentnr: 769605 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
vedrørende oppføring av underjordisk parkeringsanlegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2009 - Dokumentnr: 575812 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:733

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:957
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:969
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:970
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:1064
Bestemmelse om opparbeidelse av vei
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2026 - Dokumentnr: 198197 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.07.2008 - Dokumentnr: 618106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 134/1234

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 172 025,- 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 11. mars 2026

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Ansvarlig megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Østvollveien 14C

Østvollveien 14C

Nabolaget Ljabru/Munkerud sørvest/Nordstrand kirke - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	326 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	6 min 🚗 3.6 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 🚗 3.9 km

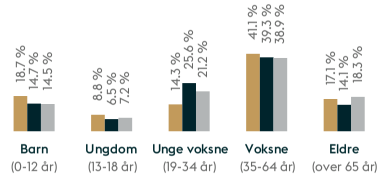
Offentlig transport

Ljabru	Linje 19N, 79	5 min 🚶 0.4 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min 🚶 0.5 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	14 min 🚶 1.1 km
Munkelia	Linje 1, 4	5 min 🚗 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 8 km

Barnehager

Bakketoppen barnehage (1-5 år)	57 barn	6 min 🚶 0.5 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (...	66 barn	9 min 🚶 0.8 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 ...	54 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljabru/Munkerud sørvest/N...	5 000	1 197
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

⚽ Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	12 min 🚶
⚽ Munkerud skole	15 min 🚶
🏋 Fresh Fitness Hauketo	12 min 🚶
🏋 EVO Nordstrand	15 min 🚶

«Barnevennlig, landlig, men veldig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 477, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26045 **Referansenummer:** HZ1326

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av halvpart av to-mannsbolig med adresse Østvollveien 14C.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig oppført i 2010, med ferdigattest datert 30.04.2015. Totalt bruksareal (BRA) er 172 m², hvorav 146 m² er internt bruksareal (BRA-i) og 26 m² utgjør ekstern del (dobbelgarasje).

Planløsningen består av underetasje med stue, sluse, gang, bod, 2 stk bad og vaskerom.
1. etasje inneholder entré, to stk. soverom, trapperom og kjøkken med spiseplass.
2. etasje består av trapperom, stue, soverom og bad.

Det er klargjort med opplegg for kjøkken i u.etg dersom evt. utleie.

Utvendig er yttervegger i bindingsverk med malt trekledning. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg fra byggeåret. Vinduer og balkongdører har malte trerammer med utvendige aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass fra 2010. Det er ikke registrert konkrete funksjonsavvik men normal alders- og bruksslitasje.

Innvendige overflater består hovedsakelig av 3-stavs eikeparkett og fliser på gulv, samt malte vegger og himlinger. Det er registrert noe oppsprekking og slitasje i parkett i underetasje og ved spiseplass. Innvendige dører er byttet i 2025.
Forøvrig med nymalte flater i boligen.

Kjøkken har profilerte fronter og laminat benkeplate med integrerte hvitevarer og normal bruksslitasje.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret (siste service 2021) og elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme i flere rom.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert på vaskerom med sluk. Det er påpekt at elektrisk tilkobling ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Våtrommene er fra byggeåret med flislagte overflater og gulvvarme. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold mot sluk på badene samt alder på membranløsninger (over halv forventet brukstid).
Det er ikke påvist fukt ved utførte målinger, men videre oppfølging og vedlikehold må påregnes.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

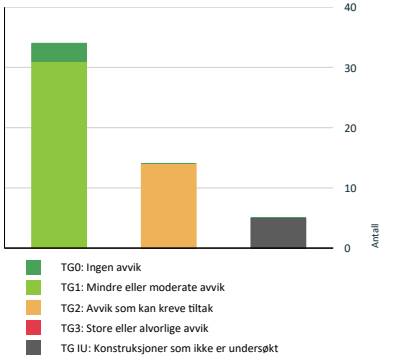
Siste oppdaterte tegningssett ("som bygget") må fremskaffes for å kontrollere opp mot dagens situasjon.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt tak og vegger i boligen.
2025	Modernisering	Ny terrasseplatting i hage og nye terrassegulv på balkong/terrasse i 2 etg.
2025	Modernisering	Utvendig maling av hus
2025	Modernisering	Montert spilevegg i stue i u.etg.
2025	Modernisering	Byttet til nye innerdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (papptekking) på skrått tak. Taktekkingen er fra ca. 2010. Forventet teknisk levetid for denne typen taktekking er normalt ca. 20–30 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse, klimabelastning og vedlikehold. Med en alder på ca. 15–16 år vurderes tekkingen å være i midtre del av sin forventede levetid. Det må påregnes normalt vedlikehold samt fremtidig utskifting når tekkingen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert stål fra byggeåret.
Takrenner og beslag er kun observert fra bakkenivå/terrasser og balkonger og det er ikke oppdaget avvik på bygningsdelene utover normal bruksslitasje og typiske tegn på klimatiske forhold.
Takrenner, nedløp, utkast og øvrige beslag tilknyttet yttertaket er værutsatte bygningsdeler som over tid påvirkes av nedbør, temperaturvariasjoner, isdannelse og generell klimabelastning. Det må påregnes normalt vedlikehold i form av rens, justering av fall, kontroll av skjøter og festepunkter samt eventuell overflatebehandling der dette er aktuelt. Forventet teknisk levetid vil variere avhengig av materiale (plast, lakkert stål, aluminium mv.), montasjekvalitet og eksponeringsgrad, men ligger normalt i intervallet ca. 20–40 år. Slitasje, misfarging og mindre deformasjoner kan forekomme som følge av alder og klimatiske forhold uten at dette nødvendigvis påvirker funksjonen. Utskifting må påregnes når komponentene viser tegn til funksjonssvikt, lekkasjer eller vesentlig korrosjon.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon.
Konstruksjonen består normalt av bærende bindingsverk i tre, isolasjon i stenderverket, utvendig vindsperre, luftespalte og utvendig malt stående trekledning. Innvendig med dampsperre og platekledning. Denne oppbyggingen gir, ved korrekt utførelse, gode fuktekniske egenskaper og tilfredsstillende varmeisolasjon etter datidens krav. Utvendig kledning er vær- og klimautsatt og krever periodisk vedlikehold i form av overflatebehandling for å opprettholde beskyttelse og levetid. Forventet teknisk levetid for selve konstruksjonen er lang, mens kledning og overflatebehandling har kortere vedlikeholds- og utskiftingsintervaller.

Takkonstruksjon/Loft

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med mønt innvendig himling.
Konstruksjonen er av type kompakttak og lukket, dvs. ingen mulighet for innvendig kontroll av bygningsdelen.
Det er ingen innvendige tegn på skjevheter eller svanker i konstruksjonen.

Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2010.
Utvendig solavskjerming på vinduer i stue i annen etasje med screens.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Dører

Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2010.
Malt hoveddør fra 2010 med glassfelt og elektronisk lås.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har markterrasse på ca. 31 m² med adkomst fra kjøkken i første etasje.
Impregnerte terrassebord med trebjelkelag/lirer lagt nytt 2025, malt levegg med spiler mot nabo og det er strømuttak og belysning.

Terrasse på ca. 7 m² i 2. etg med adkomst fra stue.
Glassrekkverk og impregnerte terrassebord (terrassebord byttet 2025) på oppforet underlag.
Rekkverkshøyde er målt 0,89 m.

Luftebalkong på ca. 1,4 m² med adkomst fra hovedsoverom.
Glassrekkverk og impregnerte terrassebord (terrassebord byttet 2025)
Rekkverkshøyde er målt 0,89 m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

Støpt flislagt trapp fra hage til underetasje med sluk i repos foran inngangsdør.
Forstøtningsmur i støpt betong med hånd løper til trapp i eloksert aluminium. Det er belysning og strømuttak i trappen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Fliser i trapp med avrenningsmerker i sementfuger på opptrinn og delvis i inntrinn.
Avviket er relatert til klimatiske påkjenninger med begrensede opptørkingsmuligheter pga. himmelretning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp bør forsøkes å rengjøres med egnede midler. Det kan være hensiktsmessig med impregnering etter rengjøring for å bremse ny tilgroing og lette senere vedlikehold.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 3-stavs eikeparkett og fliser.
Vegger: malte slette flater og spilepanel.
Tak/himling: malte slette flater

Innvendige vegger og takplater ble modernisert i 2025 og yttervegger på barnerom malt i 2026.
Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Overflater - 2

Overflater i boligen med avvik:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i u.etg og spiseplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv i underetasje med noe oppsprekking mellom parkettbord og stedvis noe preg av tørr inneluft/gulvvarme som har innvirkning på lamellene.
Det er noe skrapemerker i parkettgulv ved spisebord og generell brukslitasje på gulv i kjøkkendel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket, avviket er relatert til brukslitasje som er naturlig etter 15 års bruk.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er med elementer i lettbetong mellom u.etg og 1. etg - forøvrig trebjelkelag.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

U.etg:
I stue er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I sluse er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I kjøkken er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom v/trapp er det målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I stue er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og veggene er med betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp med lakkerte eiketrinn og malt rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører som ble byttet i 2025.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er bra med garderobeplass i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme og malt himling fra byggeåret.
Rommet er utstyrt med dobbel dusj, servantinnredning og wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knust flisehjørne på sisternekasse v/servant. Ingen direkte konsekvens for funksjonen på våtrommet og avviket er av kosmetisk art.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser må utbedres for tilstandsgrad 1.




UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, med varmekabler og nedsenket dusjsone med dobbel dusj og 2 stk. gulvsluk.
Det er målt høydeforskjell på 34 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 247 cm og 1-15 mm fall til sluk i dusjsone.

Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

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

Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer minst 16 mm høydeforskjell. Krav til fall i dusjsone er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Ved eventuell rehabilitering av våtrommet må krav til fall iht gjeldene Teknisk forskrift oppfylles.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

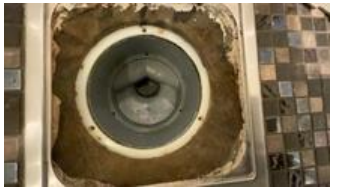
Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membraner.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

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.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speil m/belysning, dusjvegg med hengslede glassvegger, dobbeldusj og veggmontert wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Flislagt bad med gulvvarme og malt himling fra byggeåret.
Rommet er utstyrt med innmurt badekar, servantinnredning og wc,

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdør.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 9 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 68 cm.

Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

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

Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell.
Krav til fall utenfor gulvsluk er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved eventuell rehabilitering av våtrommet må krav til fall iht gjeldene Teknisk forskrift oppfylles.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

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.





UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av dobbel servantinnredning med skuffer, speil m/belysning, innmurt badekar med hengslet glassvegg, veggmontert wc og fordelerskap.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med varmtvannsbereder, skyllekum, tekniske installasjoner, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger med sokkelflis og nedsenket malt himling med takpunkt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 21 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 95 cm.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av skuffeinnredning med laminat benkeplate, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og overskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluft via veggventil.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen. Det er utført fuktsøk uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme og malt himling fra byggeåret.
Rommet er utstyrt med dusj, servantinnredning og wc,

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader Sementfuger i dusjsone med gulnede overflater etter såpe o.l.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 19 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca.10-15 cm og 10-15 mm fall til sluk i dusjsone.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

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

Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell.
Avviket er relatert til dusjsone som er med 10-15 mm fall.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran som har passert 15 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

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.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger og veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluft under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat med planlimt stålkum. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, dampovn, induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og hovedstoppekran er plassert på vaskerom.
Det ligger opplegg i stue i u.etg for tilkobling av kjøkken.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Rør i benkeskap på kjøkken er uten tettemuffer. Det er ikke montert tettemuffer på tilførsler i benkeskap på kjøkken.
Rør-i-rør-systemer er laget slik at eventuelle lekkasjer på innerøret skal kunne oppdages og håndteres. Tettemuffen sikrer at lekkasjevannet ikke kan sive ut i vegg eller gulv, men ledes riktig vei gjennom varerøret.

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

Uten korrekt monterte tettemuffer kan lekkasjevann sive inn i konstruksjoner. Dette fører ofte til skjult vannskade, muggdannelse eller kostbare reparasjoner. Som et kompenserende tiltak kan det installeres lekkasjevarsler.



TG 1 Avløpsrør

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret med tilluft- og avtrekksventiler.
Siste service ble utført 24.08.2021.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet med sluk.

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

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

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

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner. Gulvvarme i følgende rom: alle bad, vaskerom, stue i u.etg, sluse og bod.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 63 I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.
Det er utført EL-tilsyn 29.09.2020 uten opplyste avvik.

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.
   2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

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?
    Nei







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010. Synlig grunnmurspapp med topplist langs mur.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong til underetasje med toppbeslag.

TG IU Terrengforhold

Flat vestvendt tomt terrassert mot øst.
Opparbeidet med treplattinger, gressplen og beplantning/hekk.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann-og avløpsledninger er å anse som skjulte konstruksjoner og overfylt med masser. Det er ikke mulig å inspisere anlegget visuelt foruten kamerainspeksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk på terrasse og balkong i 2.etg er målt til 0,89m.
TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	59			59	
1. etasje	45			45	31
2. etasje	42			42	8
Dobbelgarasje i u.etg.		26		26	
SUM	**146**	**26**			**39**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, bad 2, vaskerom, gang, bod, stue, sluse		
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, trapperom, kjøkken m/spiseplass		
2. etasje	Trapperom, stue, soverom, bad		
Dobbelgarasje i u.etg.		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Siste oppdaterte tegningssett ("som bygget") må fremskaffes for å kontrollere opp mot dagens situasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Inger Elisabeth Strand Karni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	477		4	2581 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eie	Eiet

Adresse
Østvollveien 14 C

Hjemmelshaver
Inger Elisabeth Strand Karni og Offir Karni

Kommentar
Tomten er felleseie med øvrige seksjoner på samme matrikkel.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Østvollveien 14-16	134 / 1234	Det er ikke opplyst om regnskapsfører for sameiet.	997661826

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en solrik beliggenhet innerst på sameiets eiendom i et attraktivt og etablert bomiljø på Munkerud/Nordstrand. Godt tilbaketrukket fra trafikk og meget barnevennlig.
Kort vei til bl.a idrettsanlegg, matbutikk, kollektivtransport samt skoler og barnehager. Sæterkrysset ligger ca 1 km fra boligen med et godt utvalg av daglige servicetilbud.
Området består av småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.
Reg.plan for området - Småhusplanen - er til politisk behandling. Inntil ny plan foreligger vedtatt er området gjenstand for byggestopp i stor grad.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	8554329			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.04.2015		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	05.03.2026	
3	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Østvollveien 14 C, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 477
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte. Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
18-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østvolliveien 14C, 1165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Offir Karni, Inger Elisabeth Strand Karni

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8554329
Forsikret i: Storebrand

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: -Fugemasse/silikon toalett og dusj

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

Eventuell kommentar: Jevnlig vedlikehold av sluk på bad

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raci Bygg: -Ny terrasse, platting rundt huset (foran hoveddøren og i hagen) -Skifte ut og legge nye plattinger i 2. etg, balkonger -Male hus ute og inne -Sommer 2025

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

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

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

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.?
Nei

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

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

Beskriv: Teknisk service av boligventilasjonsaggregat 24.08. 2021 Kontroll av elektrisk anlegg 29.9. 2020

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

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Jevnlig vedlikehold av sluk på bad

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

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?
Nei

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utførte arealoppmålinger ved takstrapport fra takstmann 17.02.26

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

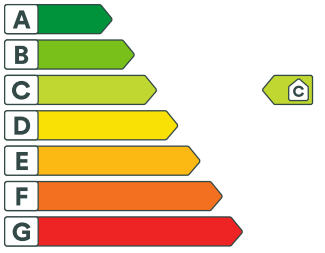
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0022/26

enova

Energiattest

Adresse	**Østvollveien 14C, 1165 OSLO**
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266783**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81870373**
Gårdsnummer **181**	Bruksnummer **477**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **129,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **129,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 843 kWh**



Østvollveien 14C, 1165 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

V E D T E K T E R

for

Sameiet Østvollveien 14/16

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

1 Eiendommen og eierforholdet

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

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

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

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

2 Formål

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

3 Bruksrett

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

3.1 Rettighet og plikter vedr. Bruksrett.

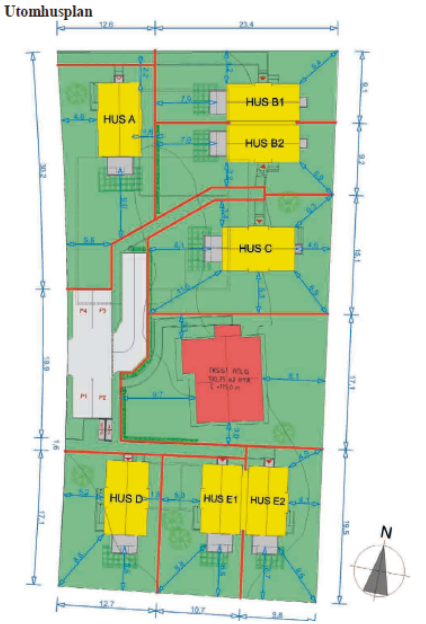
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

4 Utomhus

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

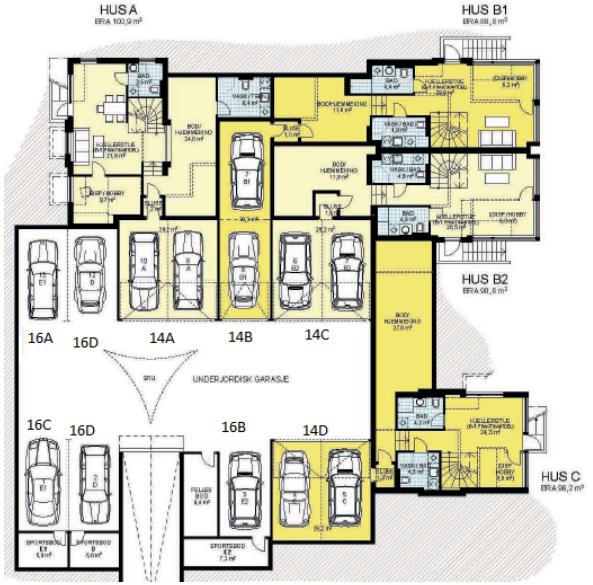


Det er ikke tillatt å beplante hagen med trær, kraftige busker eller liknende som kan gjøre skade på membran over garasjeanlegget eller mellom hus D og E1. Dersom det skulle oppstå skade i forbindelse med beplantning og dette kan direkte knyttes til en enhet, skal aktuelle enhet dekke utbedringskostnad.

4.1 Utvendig felles
Inngjerding av Østvollveien 14 og 16 er sameiets ansvar.

5 Parkeringsanlegg

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



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

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

Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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

6 Innvendig fellesareal

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

7 Fellesutgifter

Fellesutgifter er det du betaler månedlig til boligsameiet.

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

Kapitalkostnadene er renter og avdrag på fellesgjeld.

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

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

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

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

Nivå på fellesutgifter settes på årlig sameiemøte.

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

8 Styringsorgan

– Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

9 Lov om eierseksjoner

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

10 Vedlikehold og ansvar

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

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

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

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

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

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

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

11 Annet

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

Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

12 Tvisteløsning

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

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/477 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Østvollveien 14C 1165 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 162 805,29
Fakturamottaker:	Sameiet Østvollveien 14-16 c/o Espen Drange, Østvollveien 14b 1165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Østvollveien 14 A-D og 16 A-D Sameie	Totalt	NOK 162 805,29

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	113 463,96
Feie- og tilsynsgebyr	472,00
Renovasjonsgebyr	48 869,33
Totale avgifter	**162 805,29**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/477/0/4 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Østvollveien 14C 1165 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Karni Inger E Strand Østvollveien 14 C 1165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 665,00
Eiernavn:	Karni Inger E Strand	Totalt	NOK 5 665,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	5 665,00
Totale avgifter	**5 665,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200707974-117 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 30.04.2015 Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - ØSTVOLLVEIEN 14 - 16, HUS A OG C

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NB Arkitekter AS
Norske bolig arkitekter AS
Risveien 1 D
0374 OSLO

Dato: 28.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200803730-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTVOLLVEIEN 14 - 16	Eiendom:	181/477/0/0
Tiltakshaver:	Beliggenhet AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Arkitektene Fosse og Aasen AS	Adresse:	Kongens gate 12, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - ØSTVOLLVEIEN 14 – 16, (HUS B)

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.05.2011.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:

- Sluttdokumentasjon fra VAV.
- Sluttdokumentasjon fra avfall.
- Ferdiggress, avretting og asfaltering.
- Eiker list foran inngangsdør.

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.12.2010 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Beliggenhet AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NB Arkitekter AS
Risveien 1 D
0374 OSLO

Dato: 05.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200707974-108 Saksbeh: Stig Arne Lærkerød | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ØSTVOLLVEIEN 14 - 16	Eiendom:	181/477/0/0
Tiltakshaver:	Beliggenhet AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	NB Arkitekter AS	Adresse:	Risveien 1 D, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - ØSTVOLLVEIEN 14 – 16 HUS A OG C

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 30.11.2012.
Det vises for øvrig til søknadens reviderte utomhusplan.

Endringssøknaden omfatter opparbeidelse av en rampe fra parkeringsarealet ved innkjørselen opp til hus B og C. Rampen erstatter 1 parkeringsplass. BRA og BYA er uendret som følge av tiltaket.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 200707974/103			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	102	02.11.2012	103/4

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Tegninger som utgår i sak 200707974			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	D2	01.07.2009	65/3

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006, med endringer av 12.06.2013. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims = 6,5 meter, møne = 9,0 meter. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims = 7 meter.

Byggetomten:
Det henvises til beskrivelsen av tomten i rammetillatelse datert 13.06.2008.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at det opparbeides trinnfri atkomst til to av boligene på tomten. Parkeringskravet anses fortsatt å være ivaretatt etter at man fjerner en parkeringsplass, og det påpekes at det er tilgjengelig 16 parkeringsplasser totalt for eiendommen, 2 plasser mer enn kravet. Det gjøres forøvrig mindre endringer ved atkomstsituasjonen til eksisterende bolig og hus D og E som anses som tilfredsstillende. Det henvises til godkjente utomhusplan.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

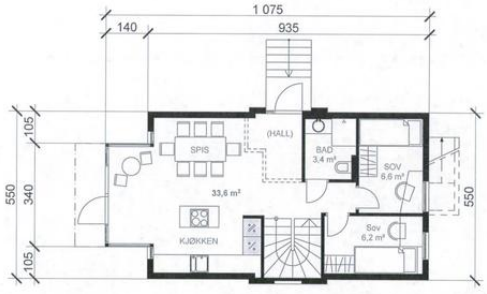
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2014 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Beliggenhet AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO
Charlotte Ekanger, Østvollveien 14 C, 1165 OSLO, cek@norvestor.com
Sameiet Østvollveien 14/16, espen.drange@gmail.com



1 etasje
BRA: 51,1 m²
BYA: 57,0m²



2 etasje
BRA: 46,2 m²

NB ARKITEKTER AS

KPE
29.08.09
Tuck. Hirsch

HUS C

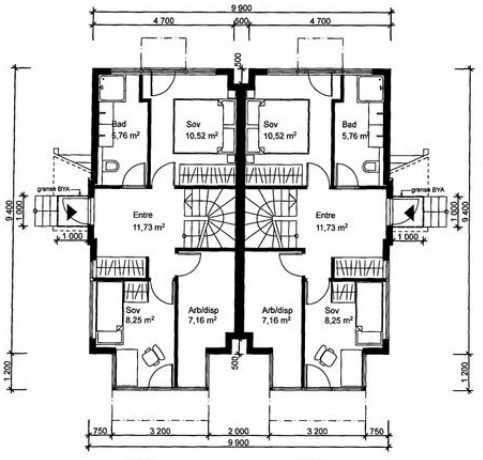
01.07.09	planløsning endr./nye vinduer	KW	OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng hus C flyttet; orientering hus B endret; mønehøyde senket hus A, B og C		
Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.

PLAN 1.ETASJE og 2.ETASJE

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER
Gnr. 181 Bnr. 477
ØSTVOLLVEIEN 14

Dato: 20.08.07	M.: 1:100	T. KW
Kontr. PT		
ansvarlig: Fosse og Aasen as		Tegn.nr.
ARK. PÅ TYSLAND		C-201

F.b

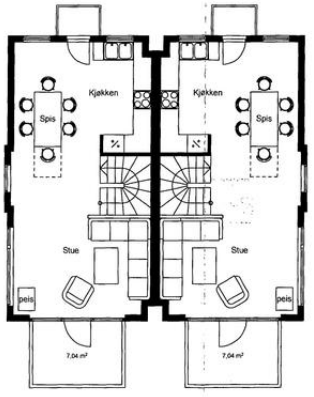


BRA
45,00 m²

BRA
45,00 m²

BYA
102,7 m²

1 ETASJE



BRA
41,60 m²

BRA
41,60 m²

2 ETASJE

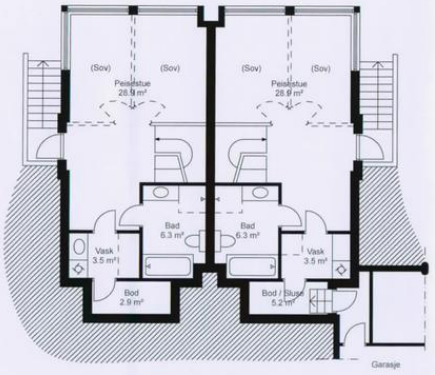
HUS B

Dato:	Revisjon	Kont
19.05.08	Rekst	OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng: hus C flyttet: orientering hus B endret: mønehøyde saalest hus A, B og C	

Plan 1. Etasje og 2. Etasje

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER
Gnr. 181 Bnr. 477
ØSTVOLLVEIEN 14

Dato 20.08.07	M.: 1:100	T: KW	Kontr: PT
arkitekter Poese as aasen as			Tegn.nr.
			B-201



PLAN KJELLER



SNITT B-B

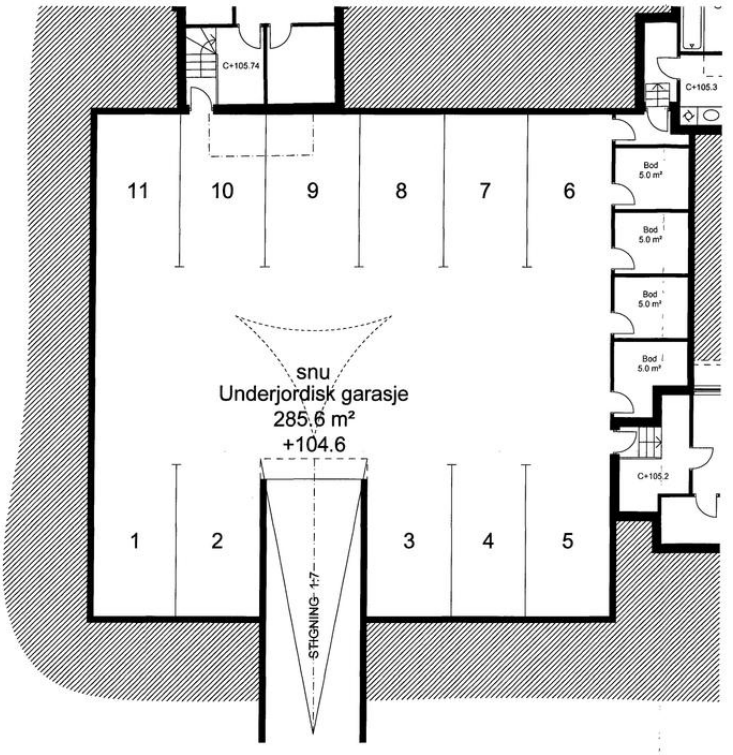
HUS B

19.05.08	plan u. etasje / mål. snitt	OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng, hus C flyttet: orientering hus B endret: mønehøyde senket hus A, B og C	
Dato:	Revisjon	Kont

Plan Kjeller og snitt B-B

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER
Gnr. 181 Bnr. 477
ØSTVOLLVEIEN 14

Dato 30.08.07	M. 1:100	T. KW	Kontr. PT
arkitekter Fosse og Aasen as			Tegn.nr.
ARK. FAL TYSLAND			B-202

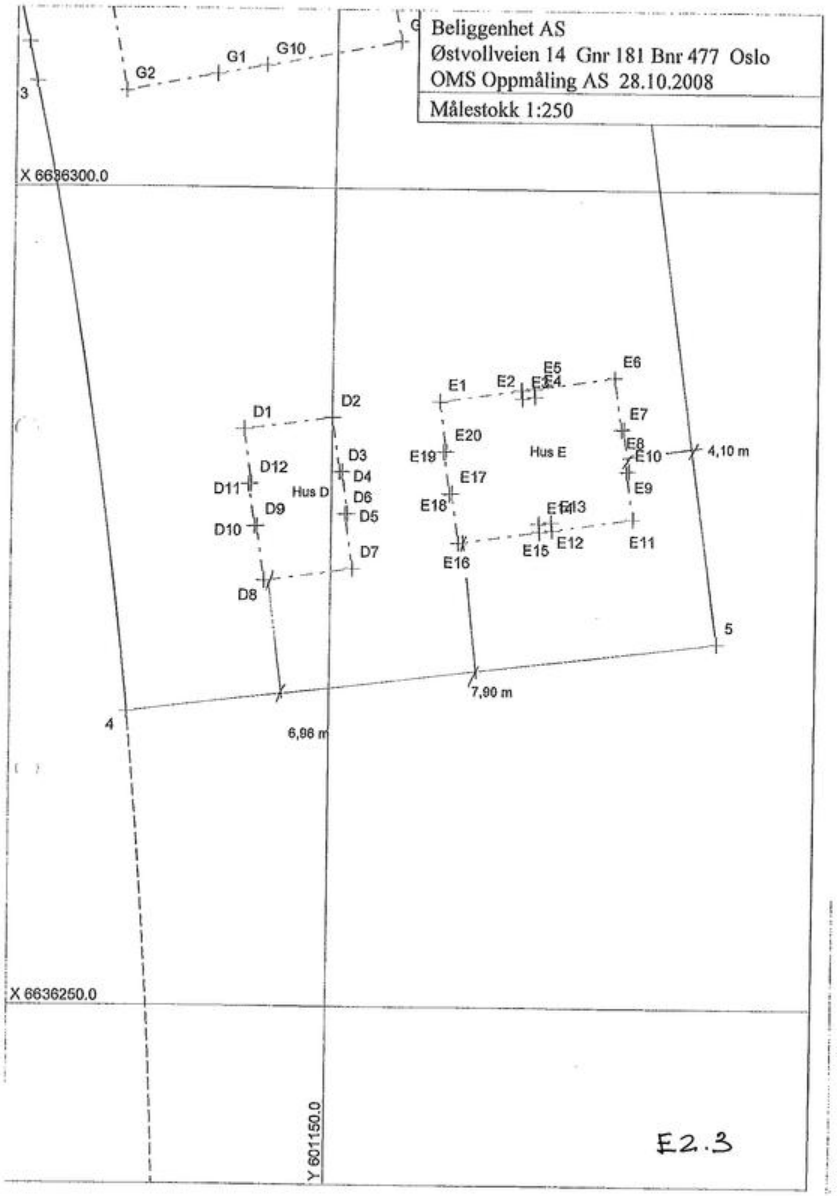


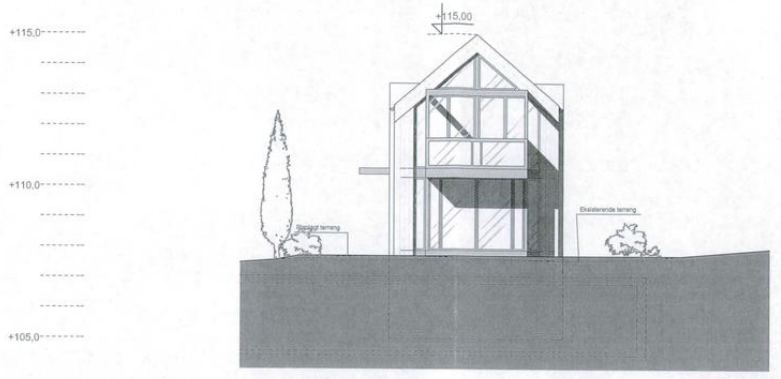
19.05.08	garasje rettet / nye sportsboder	OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng; hus C flyttet; orientering hus B endret; mønehøyde satset hus A, B og C	
Dato:	Revisjon	Kont

Underjordisk garasje

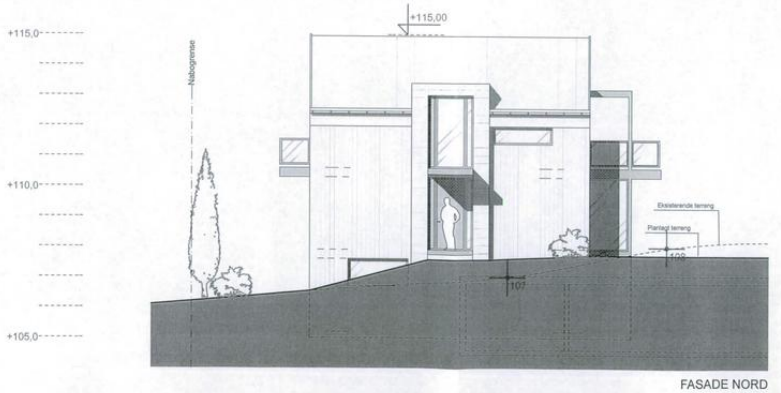
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER
Gnr. 181 Bnr. 477
ØSTVOLLVEIEN 14

Dato 20.08.07	M.: 1:100	T: EW	Kontr: PT
arkitekter Fosse og Aasen as ARK. FALTVELAND			Tegn.nr. 6-201


Beliggenhet AS
Østvollveien 14 Gnr 181 Bnr 477 Oslo
OMS Oppmåling AS 28.10.2008
Målestokk 1:250
X 6636300.0
X 6636250.0
Y 601150.0
G2
G1
G10
3
4
5
D1
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D10
D11
D12
Hus D
E1
E2
E3
E4
E5
E6
E7
E8
E9
E10
E11
E12
E13
E14
E15
E16
E17
E18
E19
E20
Hus E
4,10 m
7,90 m
6,96 m
E2.3



FASADE VEST



FASADE NORD

NB ARKITEKTER AS

EPR 24.08.09 Tinglyst

HUS C

03.07.09	Vindu fjernet, gar. utvidelse innlegnet	KW	09
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng. hus C flyttet, orientering hus B endret, mønehøyde senket hus A, B og C		
Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.

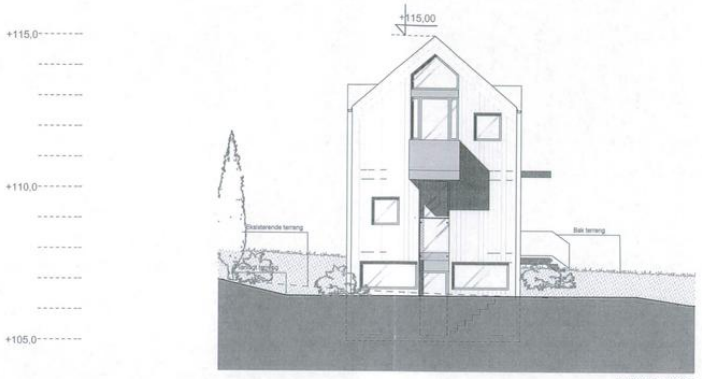
FASADER VEST og NORD

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER

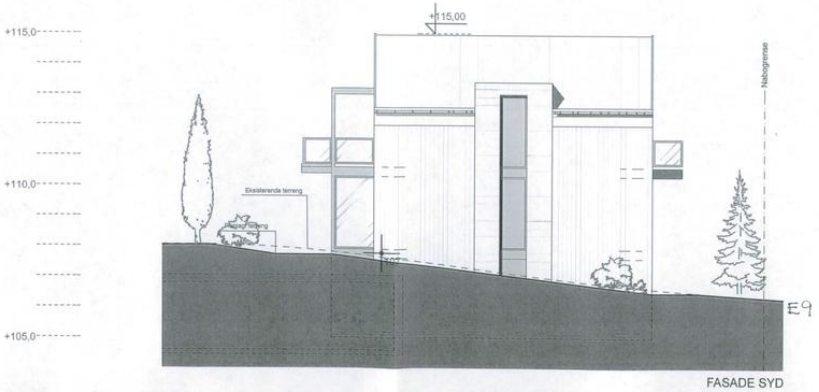
Gnr. 181 Bnr. 477

ØSTVOLLVEIEN 14

Dato 20.08.07	M.: 1:100	IT. KW
Kontr. PT		
arkitekter Fosse og Aasen as		Tegn.nr.
ARK. FÆLTVEILAND		C-301



FASADE ØST



FASADE SYD

E9

NB ARKITEKTER AS

EPR
24.08.09
Tuck. Ktrek

HUS C

01.07.09	Nye vind., gar.o/v. innlegget	KW	OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng: hus C flyttet; orientering hus B endret: mønehøyde senket hus A, B og C		
Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.

FASADER ØST og SYD

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER
Gnr. 181 Bnr. 477

ØSTVOLLVEIEN 14

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

arkitekter Fosse og Aasen as

Tegn.nr.

C-302

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
ØSTVOLLVEIEN 14C

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527048
9000736

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 477

Vi viser til bestilling av 20260217 for ØSTVOLLVEIEN 14C.

GNR. 181 BNR. 477

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1947.

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

2578 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

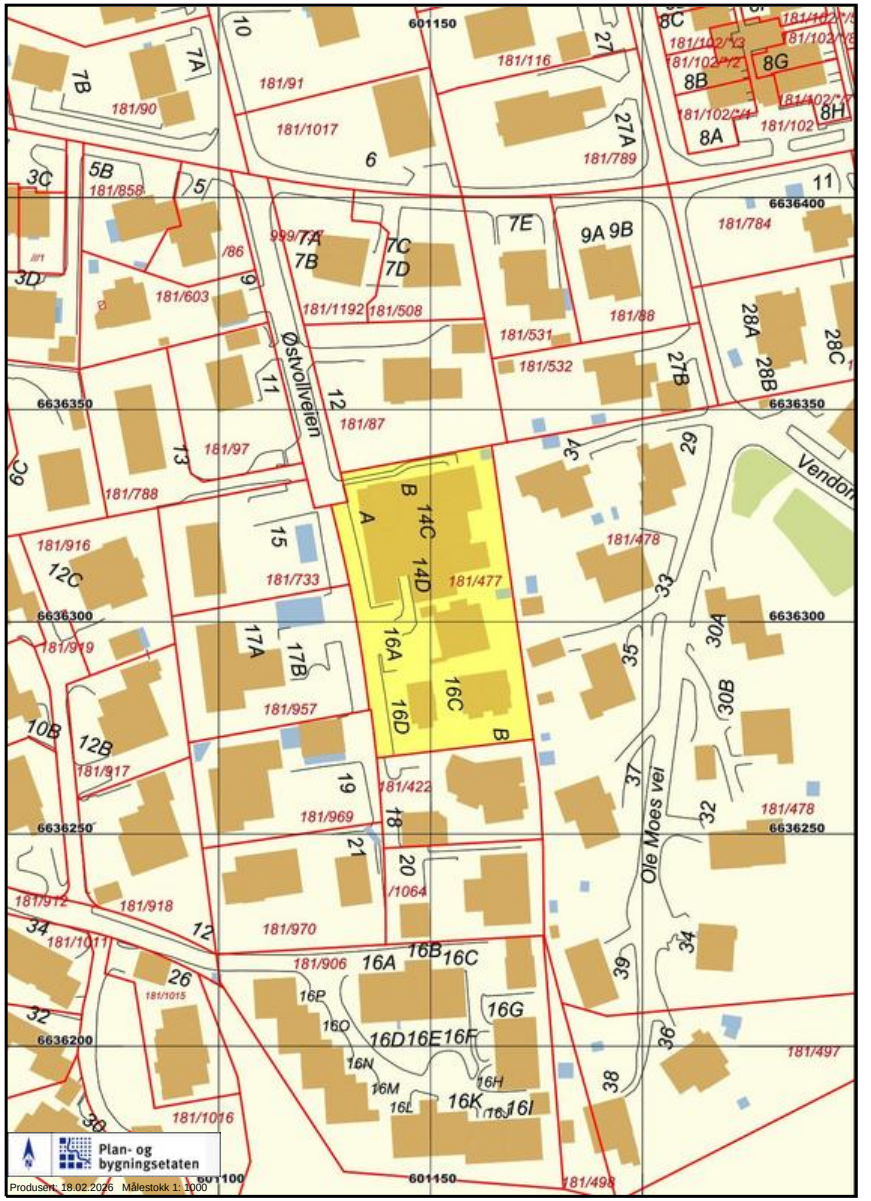
Kristin Tveit
Seksjonsleder

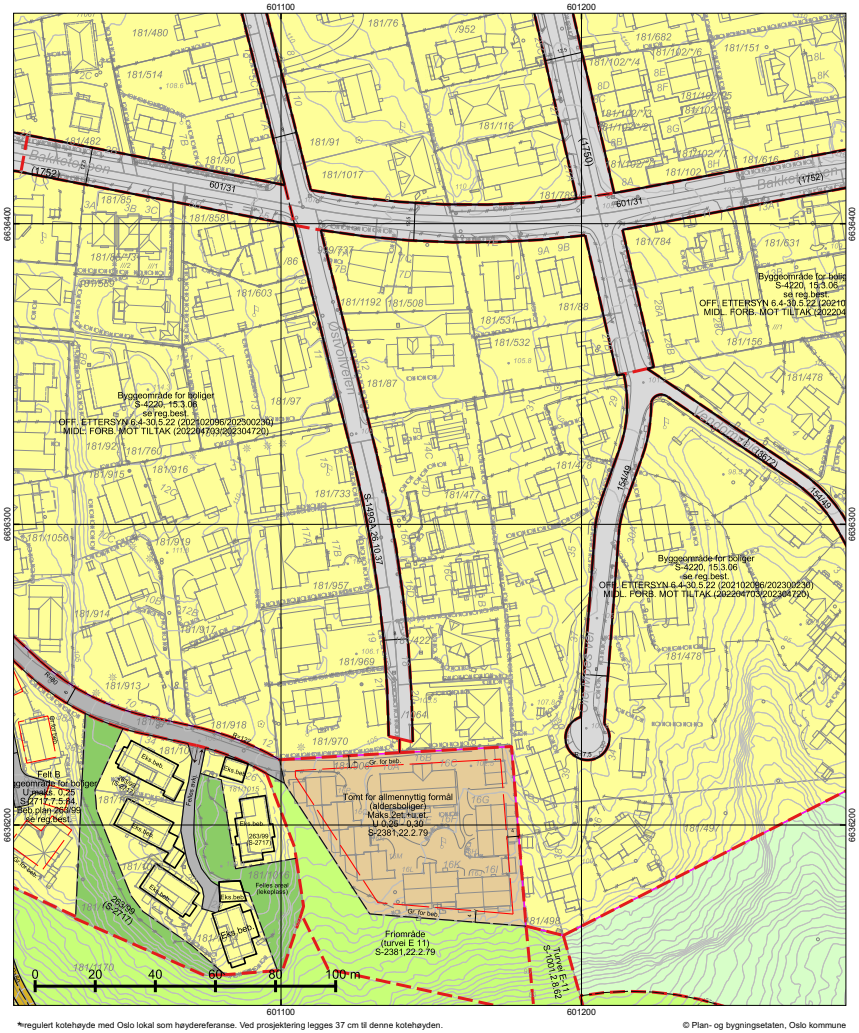
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153346/ 86527048
Deres ref.:
Adresse: Østvollveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/477

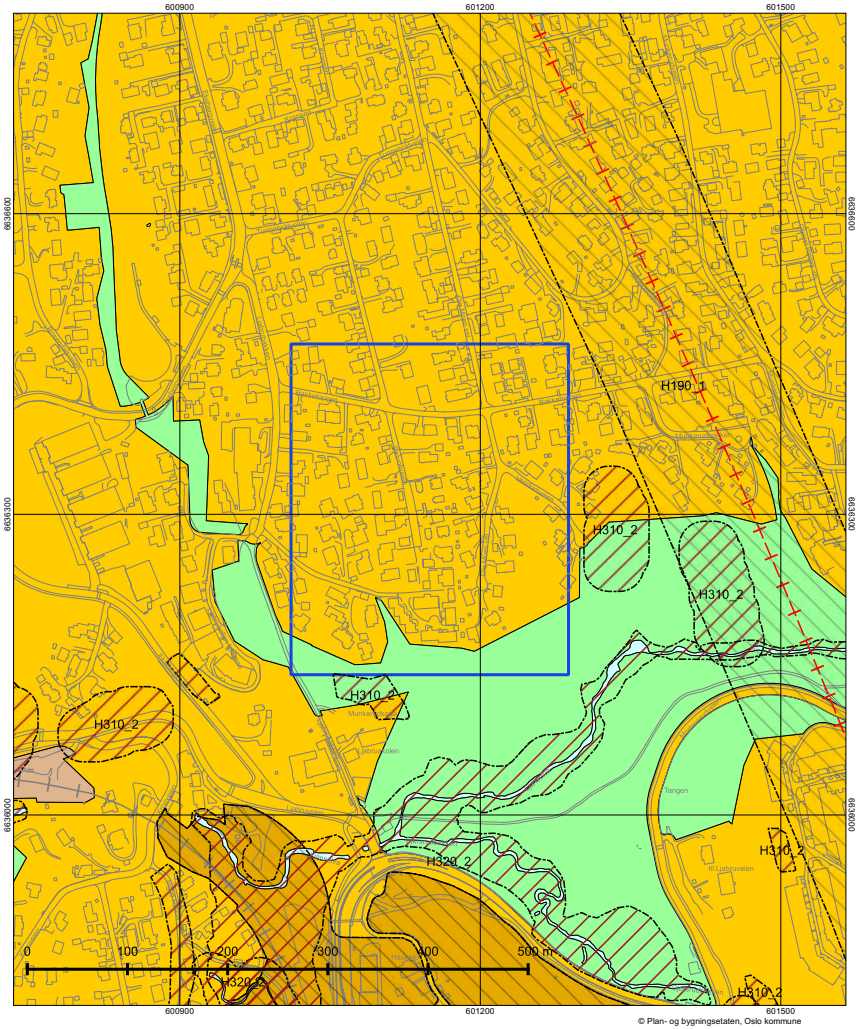
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153346/86527048
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

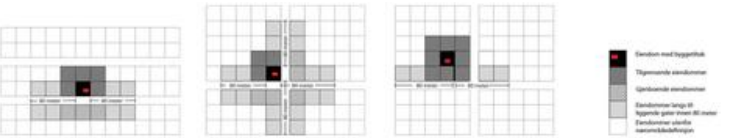
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

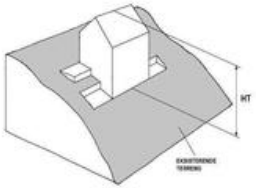
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

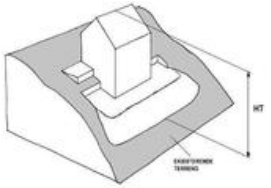
Følgende høyder tillates:

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

S-149GA

Regulering av vei 1754 mellom vei 1752 og vei 1750.

S-149GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.1937
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193701413
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/626734/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:02

Fødselsnr./Orgnr. 990201552

Doknr: 626734 Tinglyst: 01.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 25/7 2008

* ANDRE FALCHENBERG — Fødselsnr. 22107849779

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. _____

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/769605/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:02
Side 1 av 1

Doknr: 769605 Tinglyst: 23.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Org.nr.

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

ERKLÆRING

vedrørende

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

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

Tiltakshaver : **Beliggenhet AS**

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

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

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 17/9-08

Eiers underskrift

2 2 1 0 7 8 4 7 7 1 9
Fødselsnr.

ANDRE FALCHENBERG

ORG: 990201552

For:

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

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	181	477		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
11034539822	Paula Berntzen		1/2
29034730162	Erik Berntzen		1/2

Doknr: 618106 Tinglyst: 29.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	270	B	11				21				31			
2	B	140	B	12				22				32			
3	B	134	B	13				23				33			
4	B	134	B	14				24				34			
5	B	144	B	15				25				35			
6	B	144	B	16				26				36			
7	B	134	B	17				27				37			
8	B	134	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1234		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1234 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

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

Signaturer

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

ANDRE FALCHENBERG

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
Oslo, 12.12.07		Andre Falchenberg for Beliggenhet AS	I henhold til firmaattest generalfullmakt

Rettet opp etter avtale med Sveinn Aasø 26.6.08

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

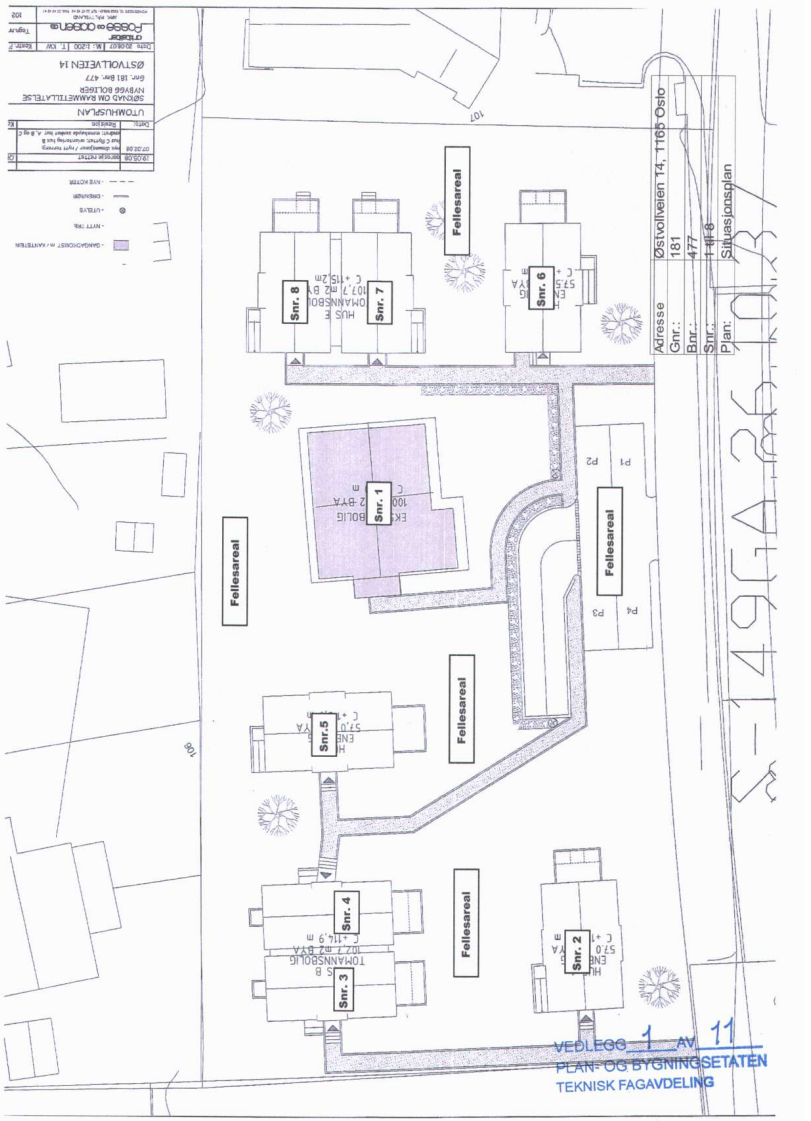
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
181	477		1-8	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
4/7-2008	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

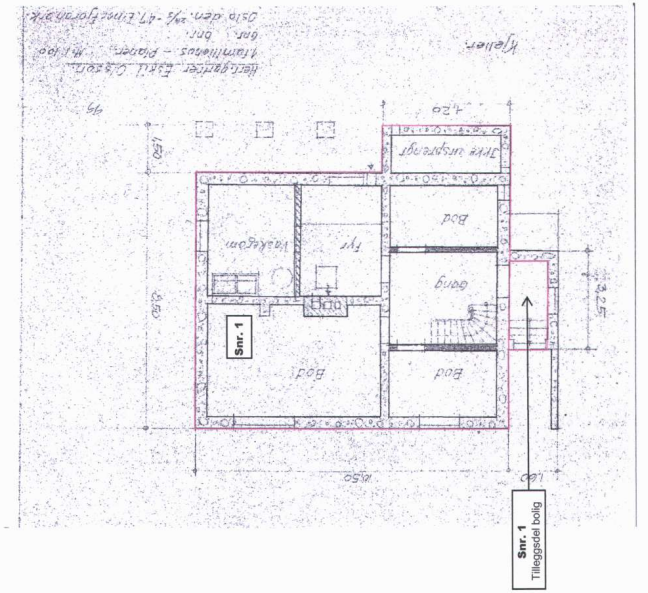
Noter:

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring | side Side 3 av 3

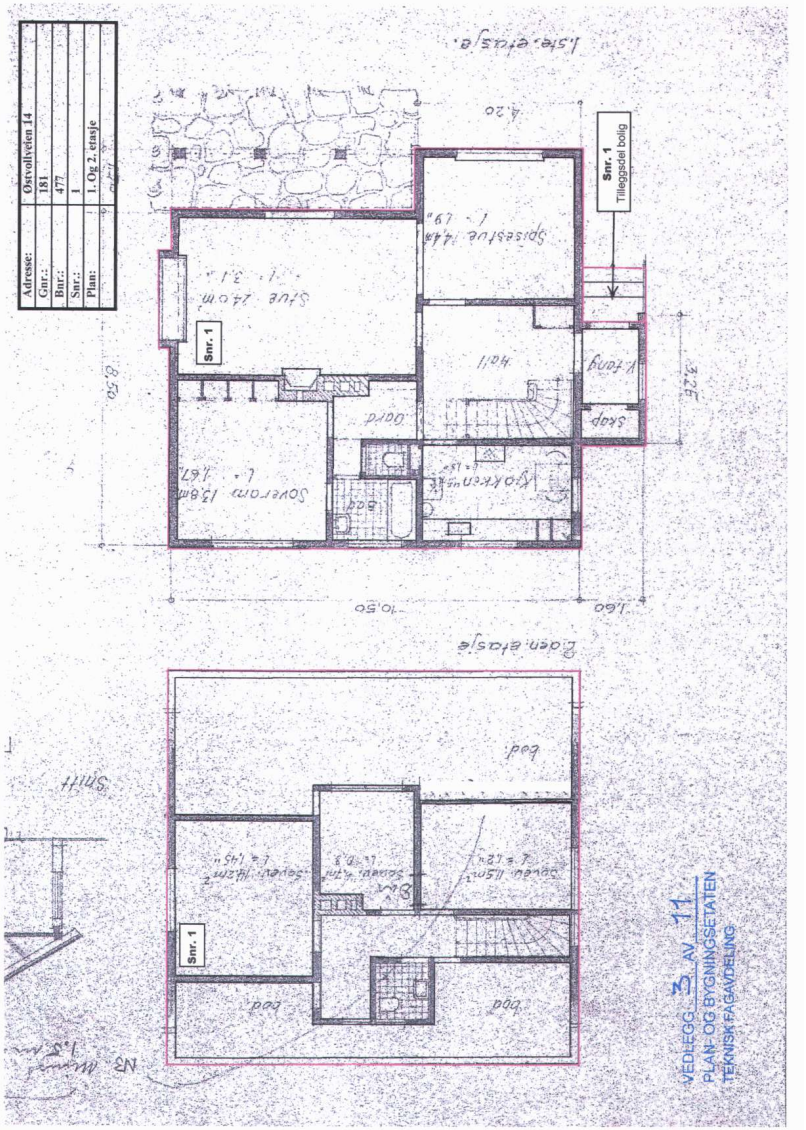


Adresse:	Østvollveien 14
Gnr.:	181
Bnr.:	477
Snr.:	1
Plan:	Kjeller

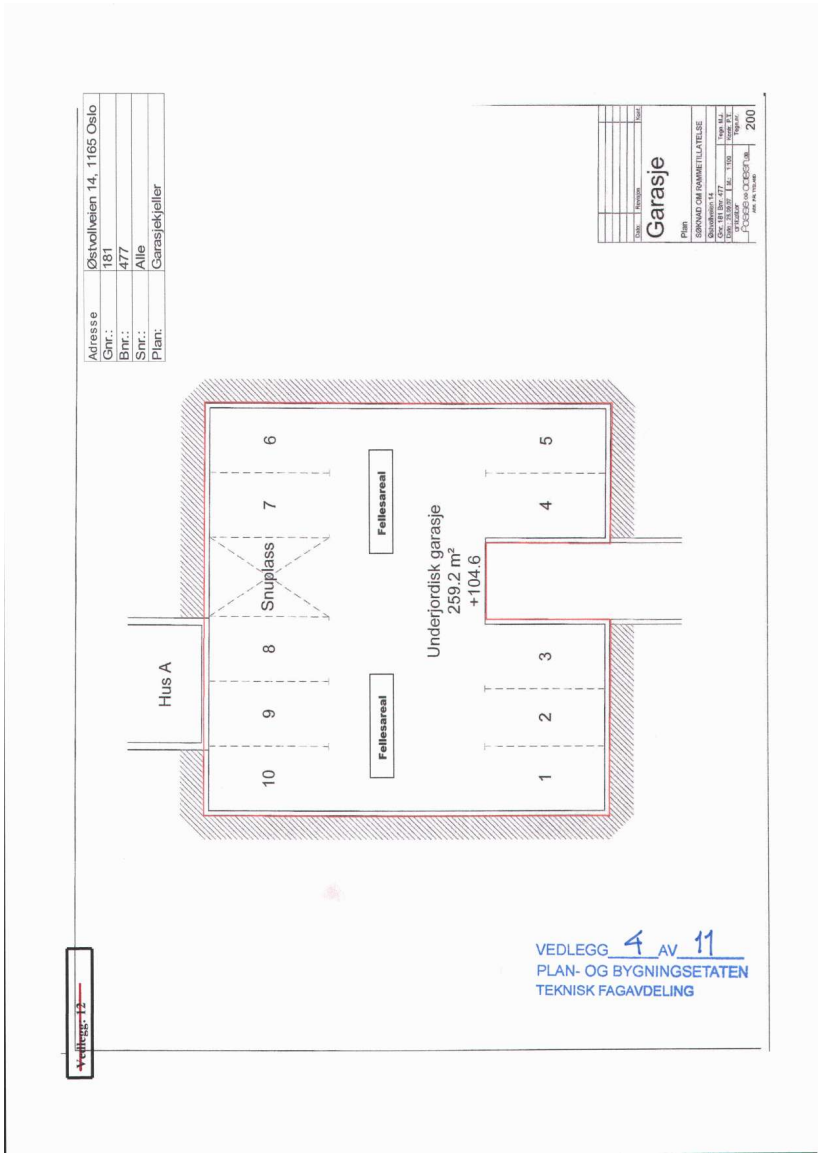


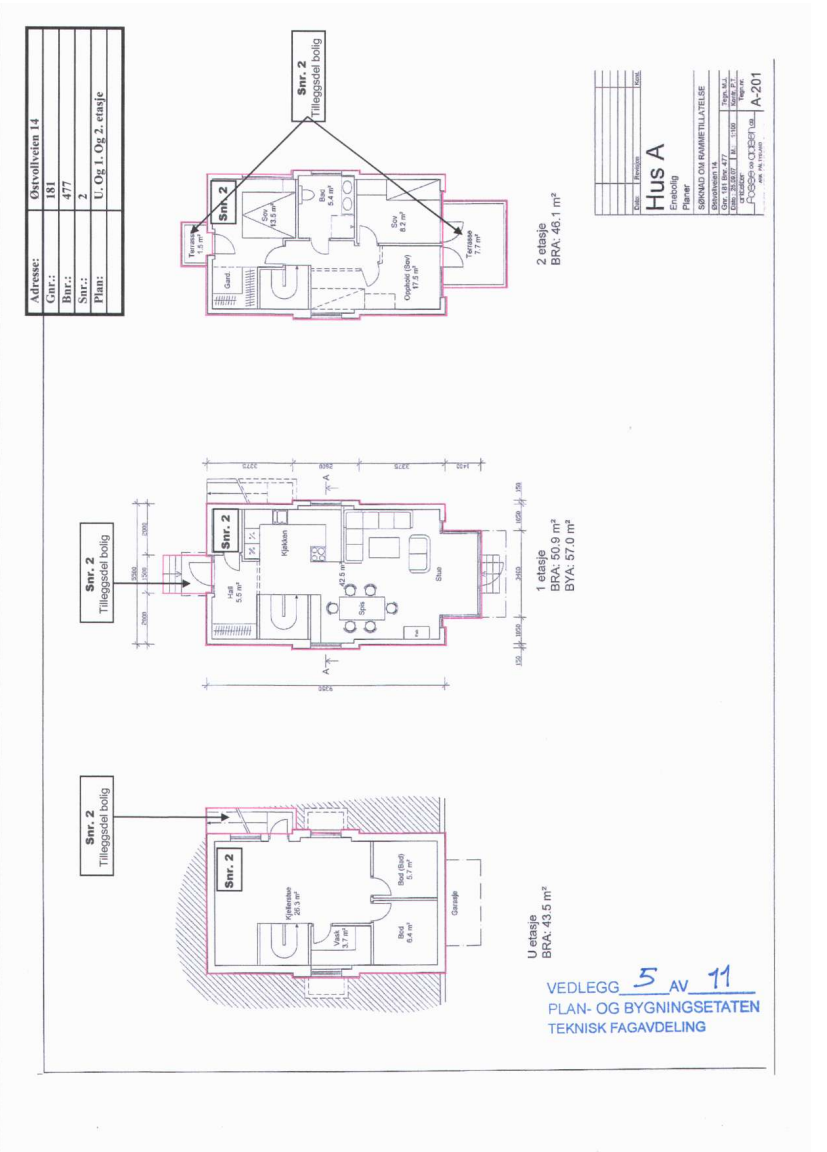
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

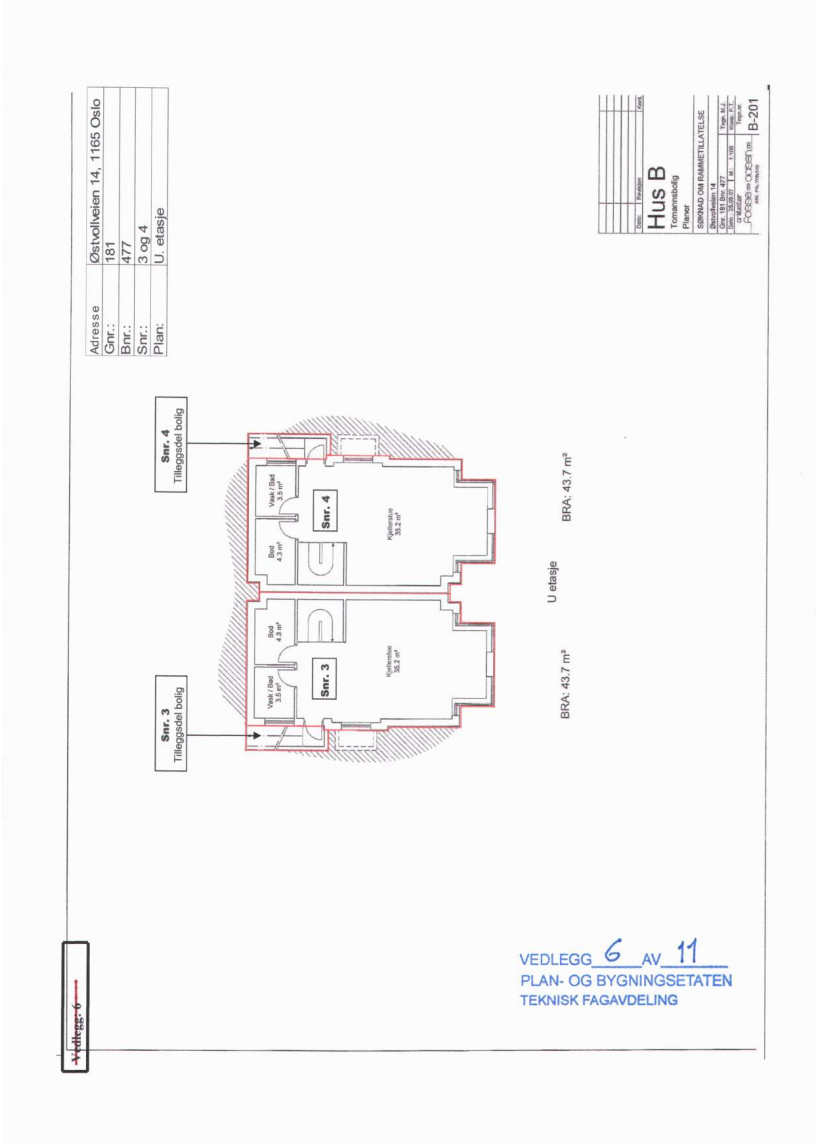
Adresse:	Østvollveien 14
Gnr.:	181
Bnr.:	477
Snr.:	1
Plan:	1. Og 2. etasje

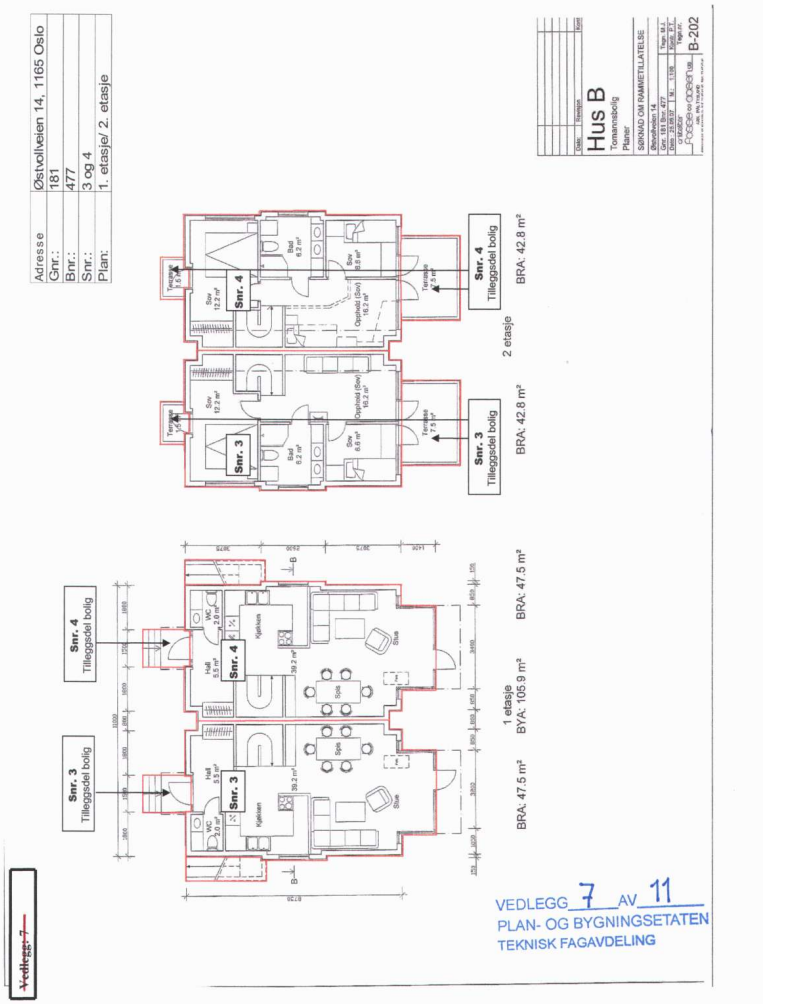


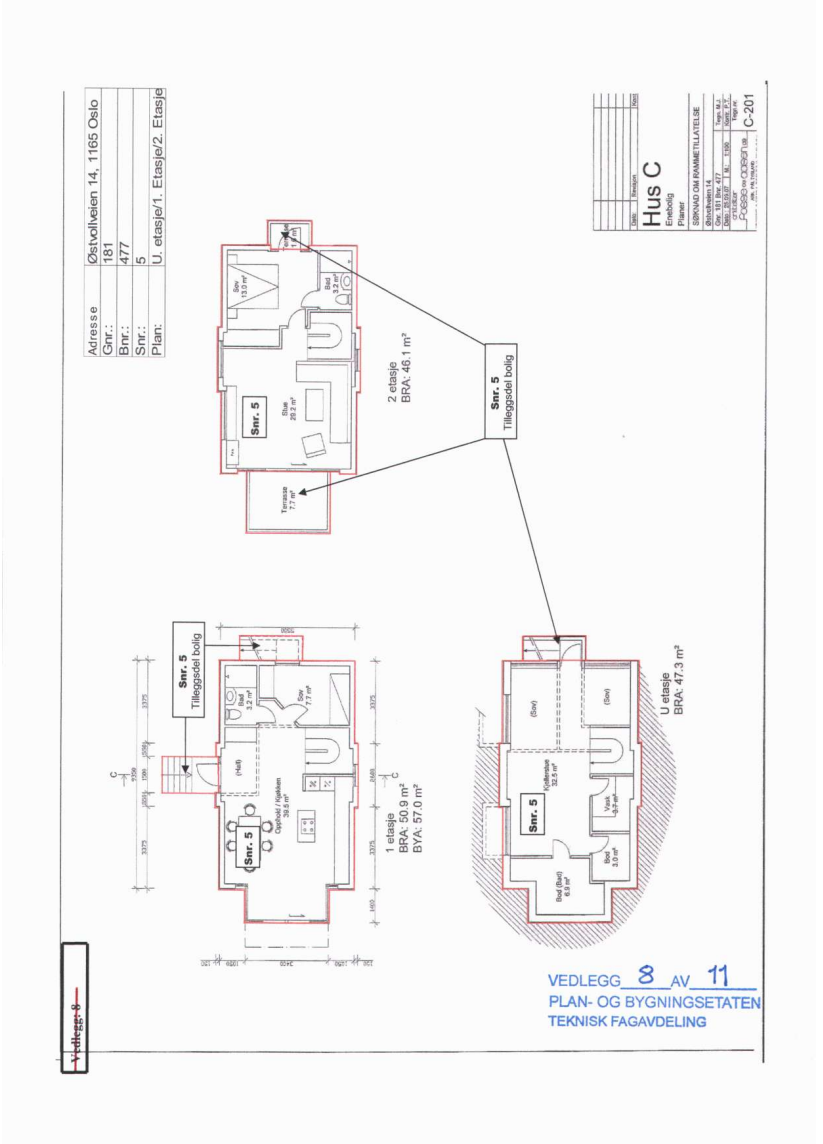
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

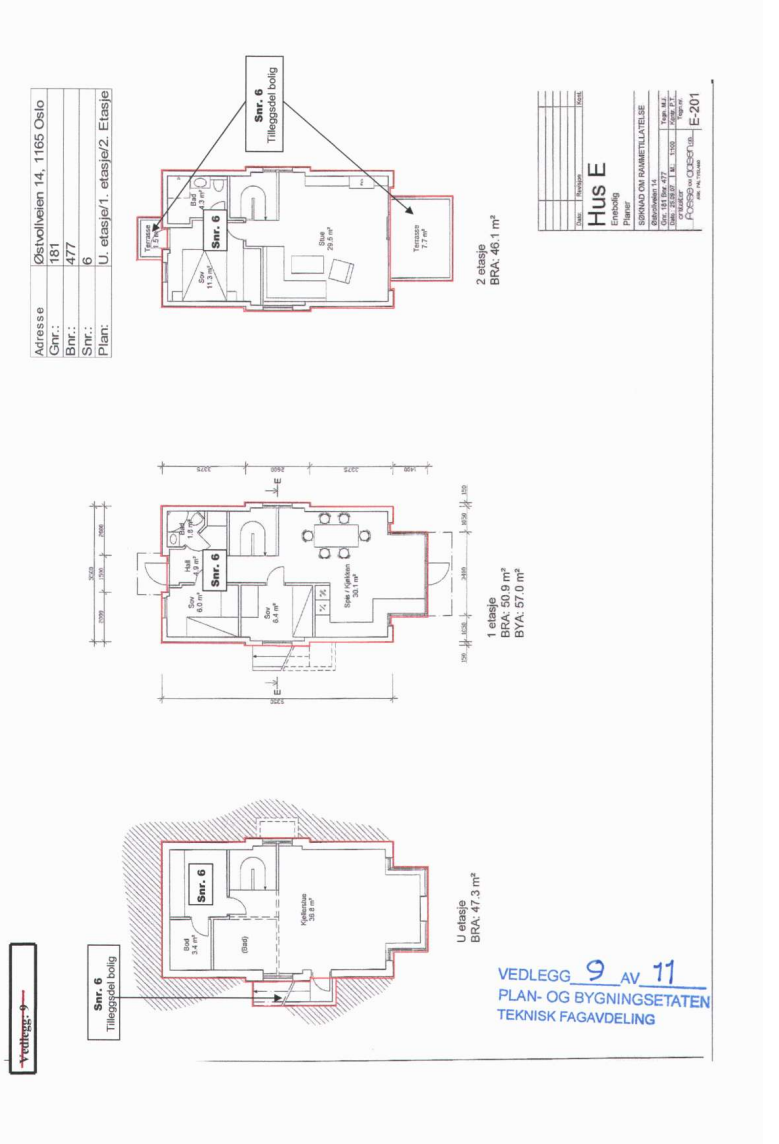

Adresse Østvollveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: Alle
Plan: Garasjekjeller
Garasje
Plan
Hus A
Snuplass
Fellesareal
Fellesareal
Underjordisk garasje
259.2 m²
+104.6
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

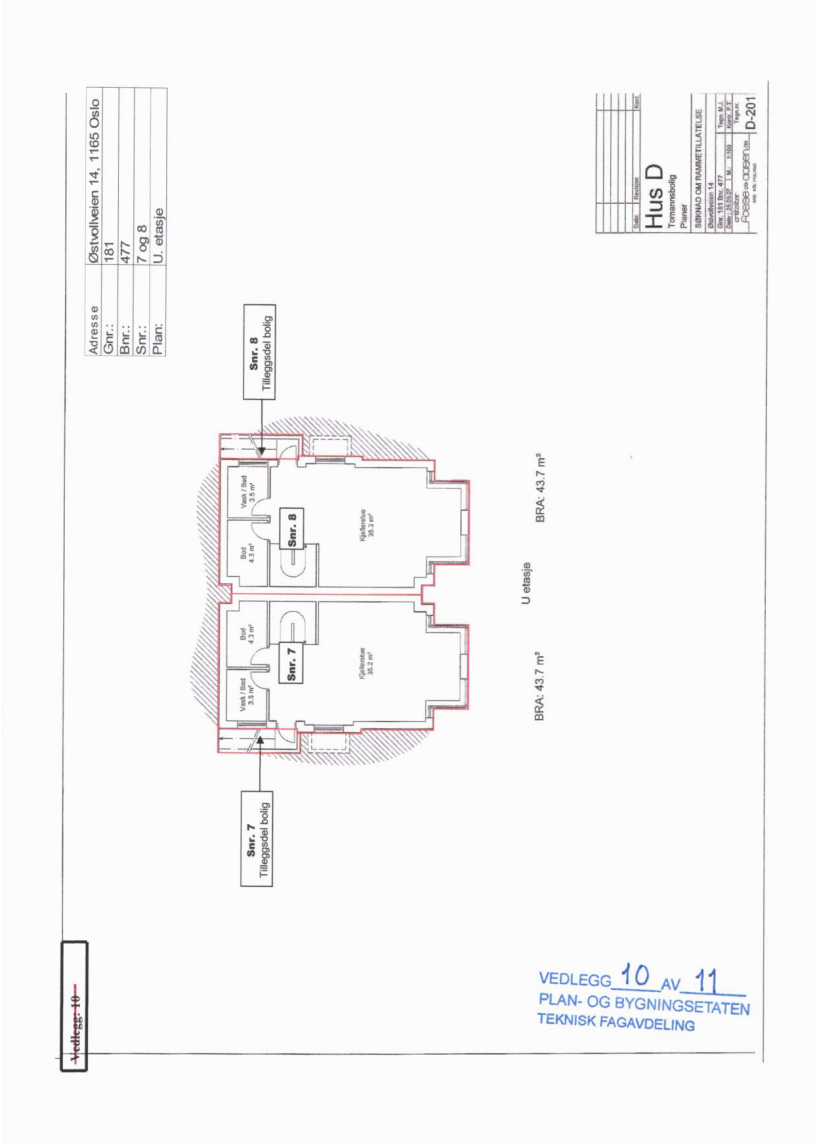

Adresse: Østvollveien 14
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 2
Plan: U. Og 1. Og 2. etasje
Snr. 2
Tilleggsdel bolig
2 etasje
BRA: 46.1 m²
1 etasje
BRA: 50.9 m²
BYA: 57.0 m²
U etasje
BRA: 43.5 m²
Hus A
Enebolig
Planer
A-201
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

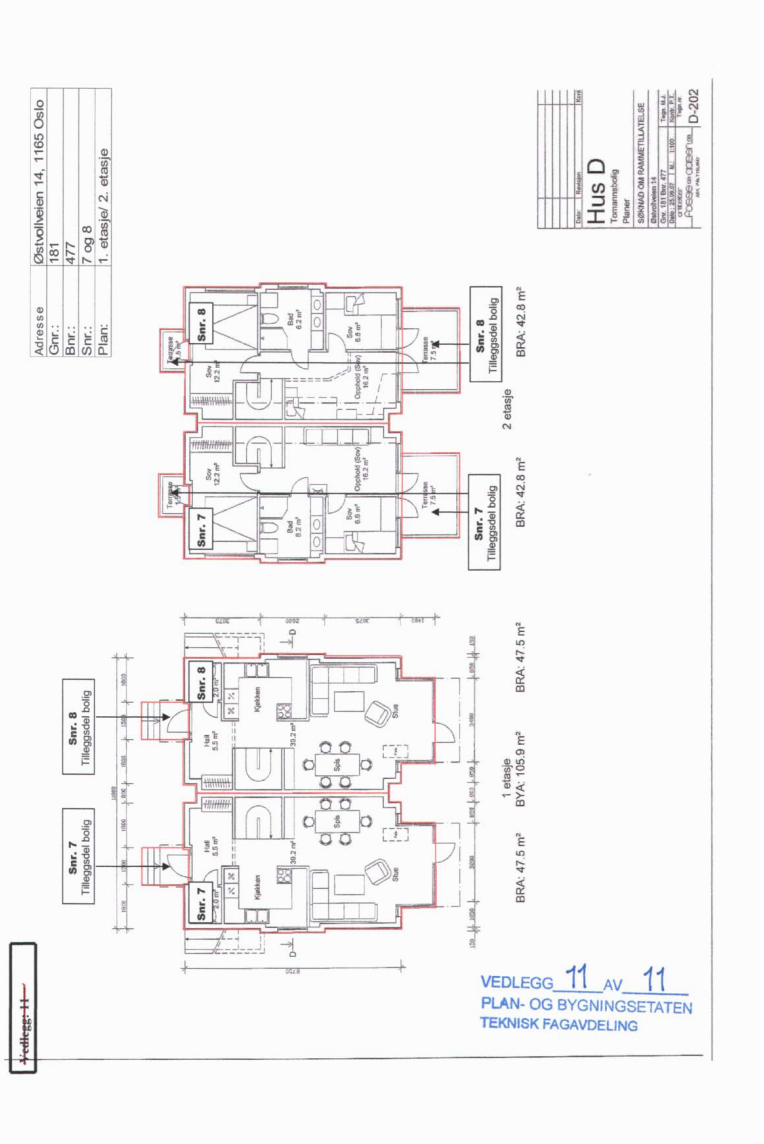

Adresse Østvollveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 3 og 4
Plan: U. etasje
Hus B
Tomannsbolig
Planer
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
B-201
Snr. 4
Tilleggsdel bolig
Snr. 3
Tilleggsdel bolig
Snr. 4
Snr. 3
U etasje
BRA: 43.7 m²
BRA: 43.7 m²
Vedlegg 6
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Adresse Østvollveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 3 og 4
Plan: 1. etasje/ 2. etasje
Hus B
Tomannsbolig
Planer
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
B-202
Snr. 4
Tilleggsdel bolig
Snr. 3
Tilleggsdel bolig
Snr. 4
Snr. 3
2 etasje
BRA: 42.8 m²
BRA: 42.8 m²
1 etasje
BYA: 105.9 m²
BRA: 47.5 m²
BRA: 47.5 m²
Vedlegg 7
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Adresse Østvolveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 5
Plan: U. etasje/1. Etasje/2. Etasje
Hus C
Enebolig
Planer
C-201
Snr. 5
Tilleggsdel bolig
2 etasje
BRA: 46.1 m²
1 etasje
BRA: 50.9 m²
BYA: 57.0 m²
U etasje
BRA: 47.3 m²
Vedlegg 8
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Adresse Østvolveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 6
Plan: U. etasje/1. etasje/2. Etasje
Hus E
Enebolig
Planer
E-201
Snr. 6
Tilleggsdel bolig
2 etasje
BRA: 46.1 m²
1 etasje
BRA: 50.9 m²
BYA: 57.0 m²
U etasje
BRA: 47.3 m²
Vedlegg 9
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Adresse Østvollveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 7 og 8
Plan: U. etasje
Snr. 8
Tilleggsdel bolig
Snr. 7
Tilleggsdel bolig
U etasje
BRA: 43.7 m²
BRA: 43.7 m²
Hus D
Tomannsbolig
Planer
D-201
Vedlegg 10
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Adresse Østvollveien 14, 1165 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 477
Snr.: 7 og 8
Plan: 1. etasje/ 2. etasje
Snr. 8
Tilleggsdel bolig
Snr. 7
Tilleggsdel bolig
2 etasje
BRA: 42.8 m²
BRA: 42.8 m²
1 etasje
BYA: 105.9 m²
BRA: 47.5 m²
BRA: 47.5 m²
Hus D
Tomannsbolig
Planer
D-202
Vedlegg 11
VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

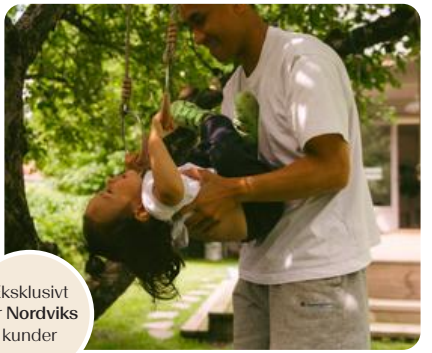
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0022/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østvollveien 14C 1165 OSLO

Betegnelse: Gnr 181, bnr 477, snr 4 (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