NORDVIK

Østbyfaret 2A

3 soverom | 114 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Østbyfaret 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.02.2026









Nøkkelinformasjon

Halvpart av 2-mannsbolig | Stor sørvestvendt hage | 3 sov, 2 bad | Meget barnevennlig | Attraktivt nabolag

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 380,-**
Totalpris	**9 431 380,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

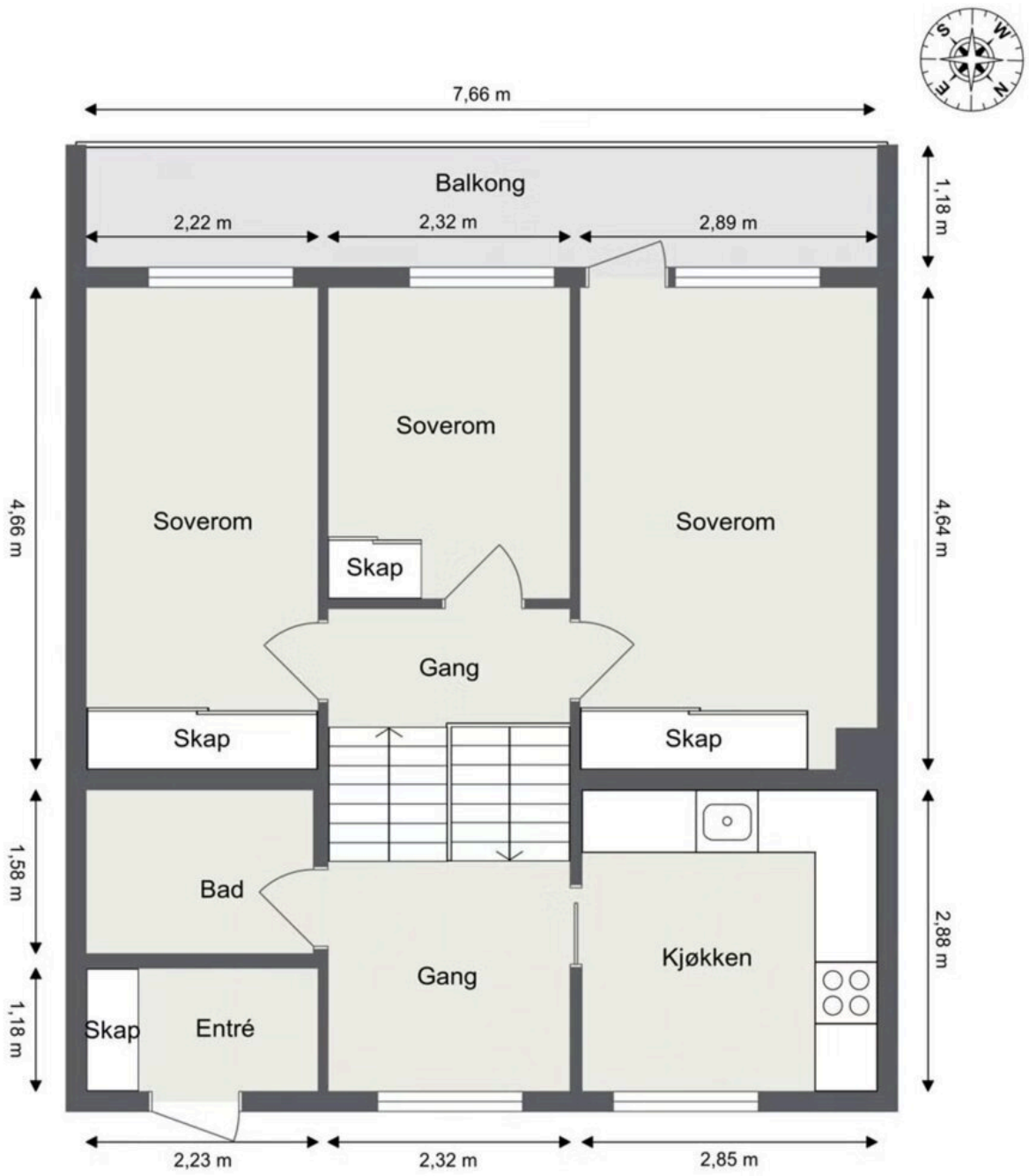
Kort fortalt

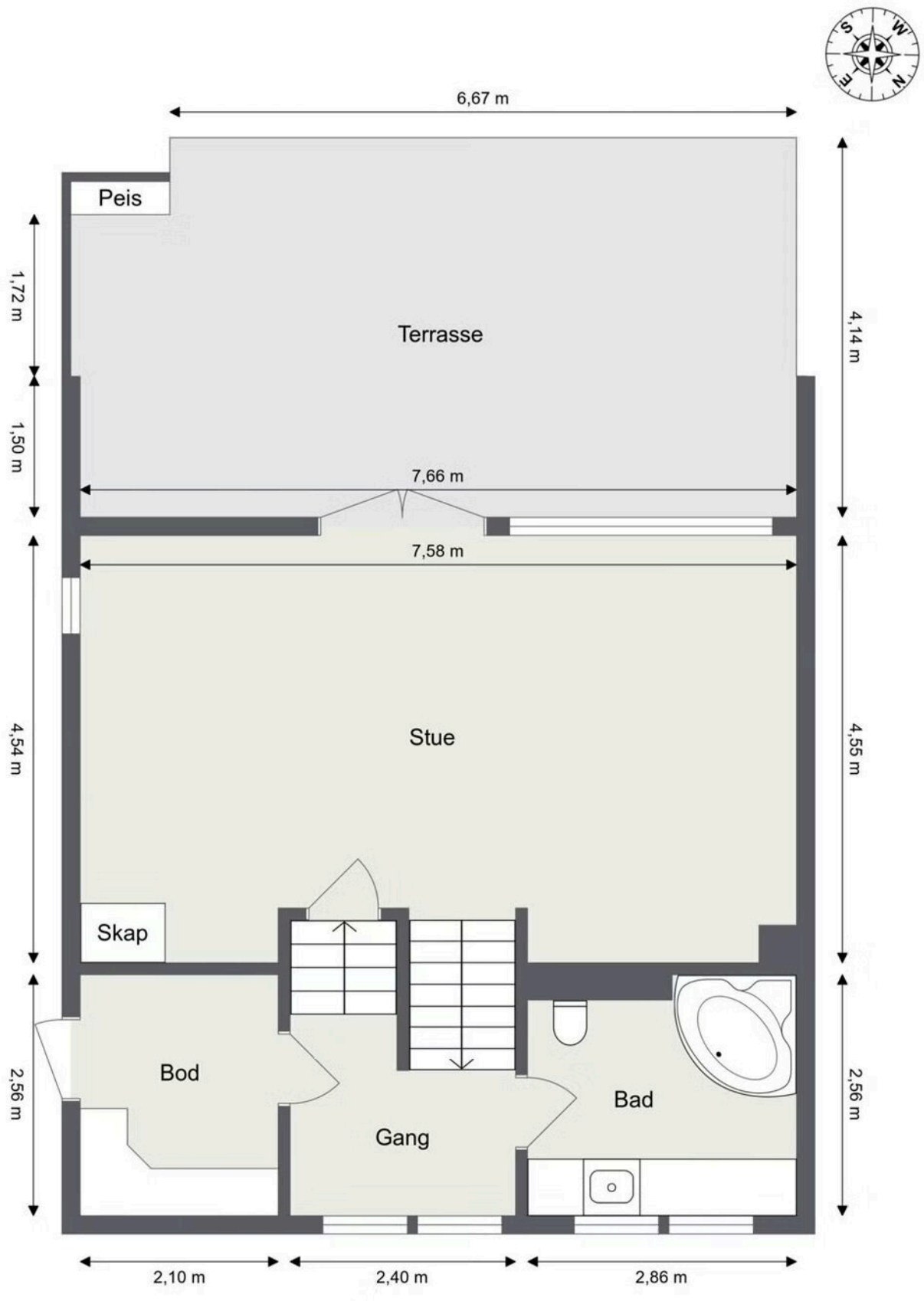
Meget attraktiv halvpart av en vertikaldelt 2-mannsbolig. Dette er en perfekt familiebolig i et veletablert boligområde på Ulsrud. Her bor man i rolige omgivelser, men samtidig sentral beliggenhet med kun et par minutters gange til off. komm., dagligvarebutikk og skole. Boligen sogner til Bøler skolekrets og det er flere barnehager i nærområdet. Vakre Østmarka ligger innen gangavstand og legger til rette for flotte naturopplevelser. Selve huset er delt opp i 4 delplan som gjør at huset oppleves større enn de meterne det har fått utdelt.

- Meget god planløsning, fordelt over 4 delplan
- Stor, inngjerdet hage
- Meget solrik tomt i et rolig nabolag
- Drenerte nordveggen 2025
- 3 soverom, 2 bad
- 200 meter til T-bane/buss
- Kort vei til skole og barnehager
- Nærhet til marka

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm




6,67 m
Peis
Terrasse
1,72 m
1,50 m
4,14 m
7,66 m
7,58 m
Stue
4,54 m
4,55 m
Skap
Bod
Gang
Bad
2,56 m
2,56 m
2,10 m
2,40 m
2,86 m

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0023/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østbyfaret 2A, 0690 OSLO
Gnr 147, bnr 248 i Oslo kommune

Selgere
Simen Schulerud Tønnesson
Martine Mangrud Bore

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 451 080,- (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
1967

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, bod, bad / vaskerom, gang
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Felles tomt på fremsiden av huset
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er oppført med halvetasjer og er definert på i oppsettet som 2 etasjer. Det er da satt inn toppetasje og inngangsetasje som et plan samt underetasje på de resterende 2 halvetasjene.
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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. Megler anbefaler interessenter til å sette seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport datert 23.01.2026 for komplett beskrivelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Forkantbordet på taket (høyeste del) har råteskader og må skiftes.
tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

- Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede

- Veggkonstruksjon
Avvik: Det er registrert at fasadeplater har løsnet flere stede. Fasadesteinen har flere sprekker i stein/fuger
Tiltak: Det er behov for utbedringer. Utføres det ikke utbedringer vil dette kunne forverre seg og kan igjen føre til skader lengre inn i konstruksjonen som bl.a. fuktskader. Det er ikke kjent hvorfor sprekkene i steinen har oppstått, men eier opplyser at disse var her før trappen ble pigget vekk også.

- Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er ingen isolert luke til loftet. Det er synlig muggsopp på undertaket.
Tiltak: Ved fuktmåling ble det ikke registrert forhøyde verdier og det kan derfor ikke utelukkes at dette stammer fra tidligere.
Videre er det slik at ved manglende isolert luke til loftet vil det være varmegjennomgang som kan gi kondens på organiske konstruksjoner som igjen kan utvikle seg til råte over tid. Det må påregnes en bedre sikring/luke inn til loftet. Eier opplyser at det ikke har vært merkbar endring av dette forholdet fra da de kjøpte boligen.

- Vinduer
Avvik: Mangelfull tettning mot vinduer
Tiltak: Tettingen er mangelfull som kan føre til vannintregning i konstruksjonen. Det må utføres lokale tiltak.

- Dører
Avvik: Kjellerdøren subber i karm. Det er ingen tilfredsstillende beslagsløsning under dører.
Tiltak: Kjellerdøren har behov for en justering. Det mangler beslag under dør, dette kan føre til vannintregning som igjen kan føre til skader. Det anbefales at det monteres beslag

- Overflater
Avvik: Det er stedvis noe slitasje, spesielt i bod. Her er det også ujevnheter og manglende isopor i deler av himlingen.
Tiltak: Slitasje er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak. Manglende isopor kan ha noe med isolering å gjøre som igjen kan forårsake kondens. Dette har ikke vært merkbart for nåværende eier

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Toppetasje: Soverom har begge avvik og ligger i det høyere segmentet av intervallet. 1 etasje: Kjøkken er det registrert lokalt avvik. 1 underetasje: Her er du kun registrert lokalt avvik. Uetg: Begge avvik er registrert i gang og lokalt i bod (boden var fylt med lagrede gjenstander)
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Det opplyses også at i hus fra denne tiden er det normalt med noe skjevheter.

- Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sotluken er plassert i våtsone. Utepeis fremstår som slitt.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Sotluken har en uegnet plassering og fuktighet kan raskt komme inn i pipen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av folk med spesialkompetanse på piper. Påkoblinger på pipen er ikke vurdert og ildstedet er ikke funksjonstestet.
Utepeisen er ikke funksjonstestet, terrassen var belagt med snø som hindrer full inspeksjon, men den bærer preg av slitasje

- Krypkjeller
Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren fra denne enheten og den er derfor ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensialet.
Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, etabler tilkomst for så å overvåke konstruksjonen og undersøk denne nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren og behov for flere ventiler er sannsynlig

- Innvendige trapper
Avvik: Det er en del bruksslitasje i trinn/opptrinn.
Tiltak: Dette er avvik knyttet til kosmetiske forhold og intressenter må selv vurdere nødvendigheten av tiltak. Trappen fungerer med avviket.

- Innvendige dører
Avvik: Enkelte dører tar noe i karm /subber
Tiltak: Dører som tar i karmer bør justeres. Når døren(e) tar i karmen, kan både døren og karmen bli forringet unødvendig grunnet belastning og slitasje. Dørene finger dog i dag.

- Bad 1. etasje, Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften) Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning

- Bad/vaskerom underetasje, overflate gulv
Avvik: Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav. Det er ellers registrert en del sprekker/riss i gulvet.
Tiltak: Fallet er så lite at det er vurdert som uegnet på et våtrom. Dersom det blir en lekkasje eller større vannbelastning på gulvet vil det være økt risiko for at vann ikke ledes tilfredstillende til sluk og kan skade dør for eks. Vannansamlinger på gulvet er sannsynlig.
Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Eier opplyser at disse sprekkene har vært uendret i deres botid. Det kan derfor tyde på at dette har satt seg og stammer fra da badet ble pusset opp. Skulle sprekkene utvikle seg er det derimot et tegn på at det ikke er stabilitet nok i gulvet.

- Bad/vaskerom underetasje: Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.Når lekkasjespalte e.l. ikke er synlig ved toalett, kreves det dokumentasjon for å konstatere at lekkasjesikring en er ivaretatt. Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen vil det føre til skader i konstruksjonen. Løsningen er ikke iht kravene for fuktsikring i 2014. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Vannledninger
Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Stoppekranen er påvist, men har en noe vanskelig tilkomst via luke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber.
Tiltak: Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden dersom en lekkasje skulle oppstå. Det bør etableres bedre tilkomst til stoppekranen når badet skal pusses opp. Manglende tilfredsstillende adkomst kan forsinke stenging av vann ved en lekkasje, noe som kan forverre skaden unødvendig. Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

- Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Levetidsvurderingen dreier seg om støpejern.
Det ble også registrert noe påbegynnende rust/korrosjon på rør.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 1.etg, bad: Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
På gulvet er det vurdert til å være lagt flis på flis og sluket er ikke skiftet. Det er ingen synlig membran ved eller i sluk. Det er betydelig rustskader i sluket.
Tiltak: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Basert på oppbygningen og slukløsning samt alder er det svært usannsynlig at det er en tett løsning på våtrommet.
Badet er vurdert til å være utett og det må benyttes kabinett videre om det ikke foretas full oppussing av rommet. Det er registrert rustskader i dekket under ved sluk og rust på slukpotten som er synlig fra undersiden. Det er ikke mulig å si noe om hvor omfattende rustskadene er og det anbefales full oppussing av rommet. Det kan ikke gis noen garanti på gjenværende brukstid før en lekkasje oppstår. Eier opplyser dog at de ikke har hatt problemer med badet ved bruk av kabinett.
Ved oppussing må membran etableres forskriftsmessig og sluk skiftes. Når sluk og membran skal skiftes/etableres medfører dette normal at hele rommet må pusses opp og er grunnlaget for kostnadsestimatet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- U.etg, Bad: Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt sotluke e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. På gulvet er det vurdert til å være lagt flis på flis og sluket er ikke skiftet. Det er ingen synlig membran ved eller i sluk. Det er betydelig rustskader i sluket.
Tiltak: Basert på oppbygningen og slukløsning samt alder er det svært usannsynlig at det er en tett løsning på våtrommet. Badet er vurdert til å være utett og det bør foretas full oppussing av rommet. Det er ikke mulig å si noe om hvor omfattende rustskadene er og det anbefales full oppussing av rommet. Det kan ikke gis noen garanti på gjenværende brukstid før en lekkasje oppstår. Eier opplyser dog at de ikke har hatt problemer med badet ved bruk av kabinett. Ved oppussing må membran etableres forskriftsmessig og sluk skiftes.
Utett gjennomføring i våtsone ved sotluke fører til utetthet på rommet og det er risiko for fukt inn i pipen og omkringliggende konstruksjoner. Ved oppussing må det gjøres annen løsning for å ivaretat fuktsikringen og pipeløsningen. Når sluk og membran skal skiftes/etableres medfører dette normal at hele rommet må pusses opp og er grunnlaget for kostnadsestimatet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Andre installasjoner:
Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg, varme i gulv i stue i midtetasje og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

- Balkonger, terrasser:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

øvrig standard:

Parkering
Selger opplyser om at bilen har stått i carporten eller utenfor den. Elbil-lader ble montert da de flyttet inn. Gratis gateparkering for de som kommer på besøk.

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
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse fra tidligere eiers egenerklæring: -Nye rør, ny baderomsinnredning og nye fliser, desember 2012 (bad 1. etasje). -Nytt gulv med varmekabler, ny baderomsinnredning og varmtvannsbereder 2014 (bad kjeller). -Feilsøking og montering av ny regulator for varmekabler i bad 1. etasje i 2019. -Skiftet lys og speilskap på bad 1. etasje montert led#dimmer og skiftet en down#light på vaskerom 2021. Arbeid utført av: Allsidige vvs AS, Ing K#Lund AS, M#TEK, R&M elektro AS. Nåværende eier: - Skiftet dusjkabinett og servantskap bad 1. etasje i 2024 (5 stars VVS service AS).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring: Smøremembran på vegger

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring: -Nye vinduer, ny kledning og etterisolert hus i 2012. -Ny utgangsdør og kjellerdør i 2014 utført av snekker. -Nytt gulv og rekkverk på balkong og terrasse lagt ny i 2014 av forrige eier. Arbeid utført av Byggmestern Larsen og Sjølie AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering langs nordøstlig vegg i 2025. Riving av betongtrapp, utgraving, støp av betongkile på sålekant, utlegg av duk og drensrør, montering av isodren kjellerveggplater, igjenfylling med drenerende pukk, toppdekke med stedlige masser. Bakken Service Norge AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: -Nytt sikringsskap i 2015 - Varmekabler i gulv stue og gang 2012 -Varmekabler i vaskerom 2015. -Skiftet sikring med ny jordfeilbryter, montert panelovn direkte i koblingsboks i inngang, stue og kjellerrom og skiftet stikkontakt i kjellerrom i 2019. Arbeid utført av: Elektrosivert Installasjon AS, Oslo Elektrikere AS. Nåværende eier: Montert taklampe i entré, frakoble kabel til gammel benkebelysning, koble om stikkontakt og bytte bryter kjøkken, skifte to dimmere i stue, skifte stikkontakt stue, feste innfelt stikkontakt stue, montere stikkontakt i kjellerbod - 2023 Montert jordfeilautomat i sikringsskap, montert elbillader, lagt kabel fra sikringsskap til lader - 2023 Arbeid utført av Abildsø elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Fra tidligere eiers egenerklæring: Kontroll fra Infratek Elsikkerhet AS i 2015. Kontrollert og godkjent. Utført av forrige eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert jordfeilautomat i sikringsskap, montert elbillader, lagt kabel fra sikringsskap til lader - 2023 Arbeid utført av Abildsø elektriske AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens løsning av kjelleretasjen. I byggemeldt oppbevaringsbod, vaskerom og tørkeskap har det i senere tid blitt etablert baderom (pusset opp 2014).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2024. Dokumentasjon foreligger. Årsmiddelverdi kjeller: 20 Bq/m3 Årsmiddelverdi stue: 39 Bq/m3.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Noe sprekker i betonggulvet på badet i kjeller. Har ikke merket betydning for bruk eller varmekabler.

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
Eventuell kommentar: Ny drenering utført 2025 på grunn av alder på tidligere drenering.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Synlig: Det aller ytterste bordet på kanten av taket (sør-vest side, over balkong) er skadet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: I følge forrige eiers tilstandsrapport: Gulv i stue rettet av snekker i 2012. Utført av forrige eier. Sprekk i mur ved trapp ned til kjellerinngang og i dekorstein ved inngangparti.

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.
- Ja
Beskriv: Enkelte skjeggkre observert senhøst/vinter 2025. Bestilt skadedyrsbekjempelse som utføres februar 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifbm. salg 2026

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?
Tilstandsrapport 2026

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?
- Ja
Beskriv: Nabo har kjørerett over eiendommen.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Utvendig:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Snøfangere synlig på tak.
Pulttakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Åpen luke inn over bad.
Lufting via gesims.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Gavelvegg og skillevegg i murkonstruksjon, med fasadeplater og fasadestein.
Det fremkommer av den tidligere tilstandsrapporten at bindingsverksvegger ble etterisolert og omkledd i 2012.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 i uetg.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass fra 2015 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012.
Kjellerdør med 2-lags glassfelt fra 2014.

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Bjelkelag med terrassebord.

Terrasse med utgang fra stue på ca 30m2.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg, gulvvarme i stue og varmekabler i gulv på bad.
Vedovn i stue

Selger informerer om et strømforbruk på:
Strømforbruk sommer: 948 kWh i snitt per mnd. juni/juli/august 2025.
Strømforbruk vinter: 2185 kWh i snitt per mnd. november/desember 2025.

Sikringsskap plassert i gang i uetg. med automatsikringer.
Hovedsikring på 50amp.
Inntakssikringer som skrusikringer.

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter og er fra 2014.
Berederen er koblet fast til strøm.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 764,-pr. 2025

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Renovasjonsgebyr: kr. 1816,- per kvartal
- Vann og avløpsgebyr: kr. 2565,- per kvartal
- Feiing: kr 60,- per kvartal

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 691 665,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 766 659,- pr. 2024

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 30155514

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 499 kvm (Eiertomt)

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Buss: Ulsrud T, linje 78A og 78B, 2 minutter gangavstand.
T-bane: Ulsrud, linje 2 og 3, 3 minutter gangavstand.
Trikk: Kastellet, linje 13 og 19, 10 minutter med bil.
Tog: Bryn stasjon, linje L1, 7 minutter med bil.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 14 minutter med bil.

Skoler og barnehager
Eftaåsen barnehage (1-5 år), 7 minutter gange.
Oppsaltunet barnehage (1-5 år), 10 minutter gange.
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år), 11 minutter gange.
Boligen sogner til Bøler skole, med 11 minutter gangavstand. Bøler skole har 1. - 10. trinn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Vedr. byggetegninger datert 30. september 1966. Det er kun rombenevnelse i Østbyfaret 2B. Denne seksjonen er en speiling av 2B, på oppføringstidspunktet var det normalt å kun ha benevnelse i den ene delen hvor den andre delen var lik/speilvendt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Selger har fått tillatelse til å rive carport, og føre opp ny. Denne tillatelsen gjelder til august 2028. Kontakt megler for mer info.

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.

Østbyfaret 2B har adkomst over Østbyfaret 2A.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i området:
- Lunnestien 4 D - oppføring av garasje. Saksnummer: 202508993. Siste dok. 26.01.2026
- Lunnestien 4 D - oppføring av enebolig - Hus 3. Saksnummer: 202508990. Siste dok. 26.01.2026
- Lunnestien 4 D - oppføring av enebolig - Hus 2. Saksnummer: 202508991. Siste dok. 26.01.2026
- Lunnestien 4 D - oppføring av enebolig - Hus 1. Saksnummer: 202508992. Siste dok. 23.01.2026
- Østbyveien 6 C-F - oppføring av rekkehus og garasjebygg med bolig. Saksnummer: 202508631
- Lunnestien 13 - to tilbygg, nytt inngangsparti og fasadeendring. Saksnummer: 202512061. Siste dok. 16.10.2025

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

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

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

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

301/147/248:
12.11.1966 - Dokumentnr: 16514 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.11.1966 - Dokumentnr: 16515 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.09.1974 - Dokumentnr: 17697 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

15.09.1966 - Dokumentnr: 13060 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:147 Bnr:19

17.10.1974 - Dokumentnr: 20271 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:147 Bnr:301

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 59 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900,- per stk.
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Østbyfaret 2A

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.)	83 elever, 7 klasser	7 min, 0.6 km
Bøler skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	11 min, 0.9 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	18 min, 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	15 min, 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	6 min, 2.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	11 min, 0.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min, 3.4 km

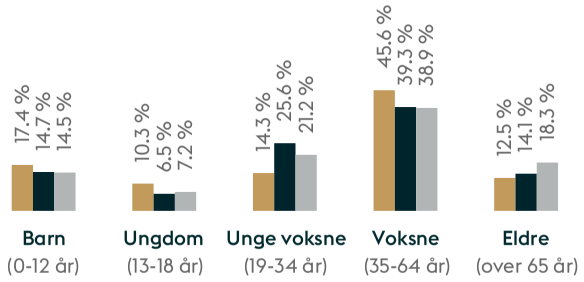
Offentlig transport

Ulsrud T	Linje 78A, 78B	2 min, 0.2 km
Ulsrud	Linje 2, 3	3 min, 0.2 km
Bryn stasjon	Linje L1	7 min, 3.5 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min, 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min, 8.9 km

Barnehager

Eftasåsen barnehage (1-5 år)	64 barn	7 min, 0.6 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år)	120 barn	10 min, 0.8 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 å...	46 barn	11 min, 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krinskollen/Ulsrud søndre	1 263	457
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ulsrud frimenighet v/ytre ring...	7 min
Bølerbanen	8 min
Mudo Ulsrud	9 min
EVO Bøler Senter	11 min

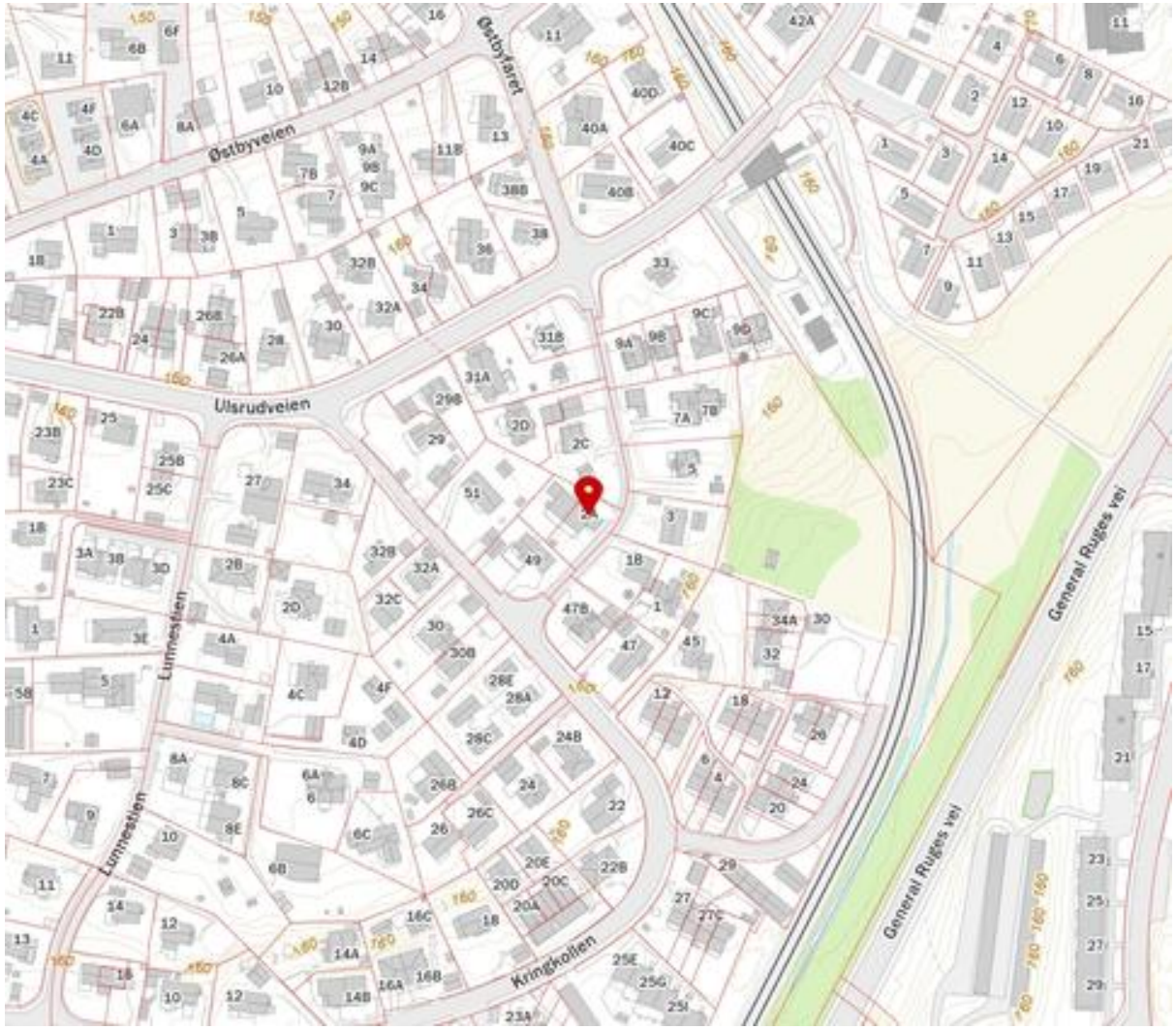
«Barnevennlig område nær marka med gode kollektivforbindelser i hyggelig småhusbebyggelse.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Østbyfaret 2 A, 0690 OSLO

OSLO kommune

gnr. 147, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1583 **Referansenummer:** VB2019

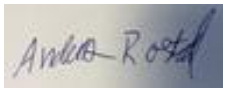
Foretak: Boa Takst AS

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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.

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

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1967.
Boligen har hovedkonstruksjoner fra da, men det bli iflg tidligere salgsoppgave foretatt oppgradering av ny kledning og etterisolering i 2012.
Ellers er våtrommene pusset opp, men disse er vurdert til å være overflateoppusset.
sluk og membraner er ikke oppgradert.
I 2025 ble det drenert sammen med nabo langs inngangssiden.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Det anses likevel som behov for videre oppgraderinger av boligen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Snøfangere synlig på tak.
Pulttakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Åpen luke inn over bad.
Lufting via gesims.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Gavelvegg og skillevegg i murkonstruksjon, med fasadeplater og fasadestein.
Det fremkommer av den tidligere tilstandsrapporten at bindingsverksvegger ble etterisolert og omkledd i 2012.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 i uetg.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass fra 2015 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012.
Kjellerdør med 2-lags glassfelt fra 2014.

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

Terrasse med utgang fra stue på ca 30m2.
Terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis, parkett, teppe og laminat.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater, himlings plater, panel og betong.

Overate halvetasje: Romhøyde er ca 2,92m på det høysete og ca 1,99m på det laveste.
Midtetasje: Romhøyde på det høyeste er ca 2,95m og på det laveste ca 2,35m.
1 underetasje: Romhøyde i stue er ca 2,35m.
Uetg: Romhøyde i gang er ca 2,14m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn og mellom 1 del av mellometasjer.

Det er vurdert til at pipen er en tidlig versjon av elementpipe.
Vedovn i 1 underetasje.
Fliser på gulv foran oven.
Sotluke på bad i uetg i våtsone.

Utepeis på terrasse.

Boligen har lakkert og malt tretrapp.
Håndløper på en side til de 2 overset trappene.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2012 iflg tidligere salgsoppgave av ukjent omfang, men det legges til grunn at membran og sluk ikke ble fornyet.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett nytt i 2024.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under servantskap.

Avtrekk via ventil i vegg.

Bad / vaskerom
Bad uetg:

Beskrivelse av eiendommen

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2014 iflg tidligere salgsoppgave av ukjent omfang, men det legges til grunn at membran og sluk ikke ble fornyet.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Pusset betonggulv og malt mur på vegger.
Malte flater i himling.

Dusj i badekar.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Benkeplate i eik med underskap.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plasserte kum.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning hvite profilerte fronter.

Benkeplate av eik.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, micro, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Delvis innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Ellers kobberrør fra varierende tid.
Stoppekran er plassert i kasse bak toalett i uetg.
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast i boligen.
Lokale deler i plast trolig skiftet ifm tidligere oppussing.

Boligen har naturlig ventilasjon, men med eketrisk styrt vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter og er fra 2014.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i på bad/vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg, varme i gulv i stue i midtetasje og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i gang i uetg med automatsikringer.
Hovedsikring på 50amp.
Inntakssikringer som skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1967 med unntak av inngangspartiet hvor drenering ble skiftet i 2025.
Arbeidene fra 2025 er dokumentert med bilder m.m. Arbeidene ble utført av Bakken service as.

Bygningen har betonggrunnmur.

Relativt flat tomt i 2 nivåer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet og datert 30.sep 1966.
Her fremkommer det at det kun er den ene boligen som har definerte rom, men planløsningen er lik på begge enheter og det vurderes derfor at den samme bruken er godkjent.
Slike type tegninger eksiterer på flere bygg fra denne tiden.

1 etasje: Inngangspartiet er bygget inn og da også fjernet et vegg.
Underetasje: Her er det fjernet 2 stk vegger og slått sammen bod og vaskerom til et bad.

Når en bod endres fra tillegsdel til hoveddel er det krav om bruksendring.

Det er ingen kjent informasjon om dette samt ingen informasjon om at innbygging av inngangspartiet er omsøkt og godkjent.

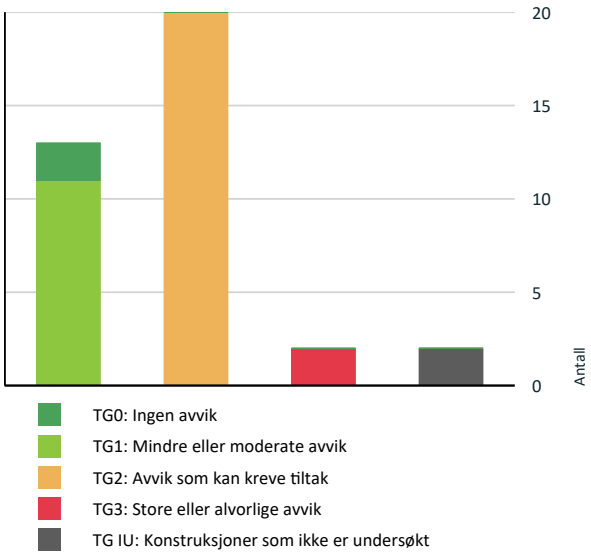
Det er oversendt tegninger datert 12.12.77 som viser carport med bod samt ferdigattest på vedtaket.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er er vurdert som godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert med mindre annet fremkommer og heller ikke bygget generelt.

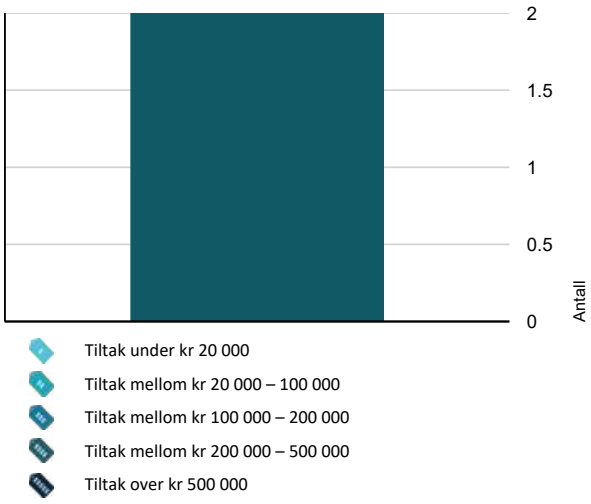
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1967

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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 eksisterer 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.

Det spesifiseres at vurderingen utelukkende er basert på alder da tekkingen var snødekt på befaringsdagen.

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

Forkantbordet på taket (hølyeste del) har råteskader og må skiftes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til unødvendige reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Slike råteskader vil bare forverre seg om det ikke foretas tiltak, da dette i hovedsak gjelder dette bordet er det vurdert som at det er en lokal utbedring. Rettes det ikke er det lett for at råten utvikler seg og kan føre til skader på andre deler og bjelker.
Da dette ikke har vært mulig å vurdere på nært hold kan det ikke utelukkes påbegynnende råte i enkelte av bjelkene, men dette kan også trolig utbedres eventuelt lokalt.



Råte



Råte

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Snøfangere synlig på tak.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Taket var snødekt på befaringsdagen så detaljer er ikke mulig å vurdere mtp innfesting m.m.

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

Tilstandsrapport

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

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Gavelvegg og skillevegg i murkonstruksjon, med fasadeplater og fasadestein.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Det fremkommer av den tidligere tilstandsrapporten at bindingsverksvegger ble etterisolert og omkledd i 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at fasadeplater har løsnet flere stede.
Fasadesteinen har flere sprekker i stein/fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer.
Utføres det ikke utbedringer vil dette kunne forverre seg og kan igjen føre til skader lengre inn i konstruksjoinen som b.l.a. fuktskader.
Det er ikke kjent hvorfor sprekkene i steinen har oppstått, men eier opplyser at disse var her før trappen ble pigget vekk også.

Det må påregnes oppgraderinger av fasader.


Eksempel på riss/sprekker


Eksempel på mangelfull innfesting


Eksempel på mangelfull innfesting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Pulttakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Åpen luke inn over bad.
Lufting via gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen isolert luke til loftet.
Det er synlig muggsopp på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved fuktmåling ble det ikke registrert forhøyde verdier og det kan derfor ikke utelukkes at dette stammer fra tidligere.
Videre er det slik at ved manglende isolert luke til loftet vil det være varmegjennomgang som kan gi kondens på organiske konstruksjoner som igjen kan utvikle seg til råte over tid.
Det må påregnes en bedre sikring/luke inn til loftet.

Eier opplyser at det ikke har vært merkbar endring av dette forholdet fra da de kjøpte boligen.

En fuktmåling vil kunne gi andre utslag ved væromslag og vil kunne oppleves forskjellig mellom årstidene.

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



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 i uetg.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangelfull tettning mot vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettingen er mangelfull som kan føre til vannintregning i konstruksjonen.
Det må utføres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Utettheter rundt vindu i uetg

TG 1 Vinduer - 2

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass fra 2015 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012.
Kjellerdør med 2-lags glassfelt fra 2014.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdøren subber i karm.
Det er ingen tilfredsstillende beslagsløsning under dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellerdøren har behov for en justering.
Det mangler beslag under dør, dette kan føre til vannintregning som igjen kan føre til skader. Det anbefales at det monteres beslag.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

Terrasse med utgang fra stue på ca 30m2.
Terrassebord.

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis, parkett, teppe og laminat.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater, himlings plater, panel og betong.

Overate halvetasje: Romhøyde er ca 2,92m på det høysete og ca 1,99m på det laveste.
Midtetasje: Romhøyde på det høyeste er ca 2,95m og på det laveste ca 2,35m.
1 underetasje: Romhøyde i stue er ca 2,35m.
Uetg: Romhøyde i gang er ca 2,14m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje, spesielt i bod.
Her er det også ujevnheter og manglende isopor i deler av himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
Manglende isopor kan ha noe med isolering å gjøre som igjen kan forårsake kondens.

Dette har ikke vært merkbart for nåværende eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn og mellom 1 del av mellometasjer.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Toppetasje: Gang og soverom til venstre for trapp.
1 etasje: Kjøkken entre/gang.
1 uetg: stue
Uetg: gang og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Toppetasje: Soverom har begge avvik og ligger i det høyere segmentet av intervallet.
1 etasje: Kjøkken er det registrert lokalt avvik.
1 underetasje: Her er du kun registrert lokalt avvik.
Uetg: Begge avvik er registrert i gang og lokalt i bod (boden var fylt med lagrede gjenstander)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Det opplyses også at i hus fra denne tiden er det normalt med noe skjevheter.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er vurdert til at pipen er en tidlig versjon av elementpipe.
Vedovn i 1 underetasje.
Fliser på gulv foran oven.
Sotluke på bad i uetg i våtsone.

Utepeis på terrasse.

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

Sotluken er plassert i våtsone.

Utepeis fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Sotluken har en uegnet plassering og fuktighet kan raskt komme inn i pipen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av folk med spesialkompetanse på piper.

Påkoblinger på pipen er ikke vurdert og ildstedet er ikke funksjonstestet.

Utepeisen er ikke funksjonstestet, terrassen var belagt med snø som hindrer full inspeksjon, men den bærer preg av slitasje.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene er i mur og derfor ikke mulig å bore i.





TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under sannsynligvis betongdekke.
Eier opplyser at det er krypkjeller under midtetasjen.

Det er kun registrert en ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren fra denne enheten og den er derfor ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensialet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, etabler tilkomst for så å overvåke konstruksjonen og undersøk denne nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren og behov for flere ventiler er sannsynlig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Håndløper på en side til de 2 overset trappene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del bruksslitasje i trinn/opptrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er avvik knyttet til kosmetiske forhold og intressenter må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
Trappen fungerer med avviket.



Eksempel på slitasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar noe i karm /subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører som tar i karmer bør justeres.

Når døren(e) tar i karmen, kan både døren og karmen bli forringet unødvendig grunnet belastning og slitasje.

Dørene finger dog i dag.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2012 iflg tidligere salgsoppgave av ukjent omfang, men det legges til grunn at membran og sluk ikke ble fornyet.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett nytt i 2024.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under servantskap.

Avtrekk via ventil i vegg.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

Fallforholdet under kabinettet er naturlig nok ikke kontrollert grunnet tilkomst.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpejertnsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt.
Vegggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

På gulvet er det vurdert til å være lagt flis på flis og sluket er ikke skiftet.
Det er ingen synlig membran ved eller i sluk.
Det er betydelig rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Basert på oppbygningen og slukløsning samt alder er det svært usannsynlig at det er en tett løsning på våtrommet.
Badet er vurdert til å være utett og det må benyttes kabinett videre om det ikke foretas full oppussing av rommet.
Det er registrert rustskader i dekket under ved sluk og rust på slukpotten som er synlig fra undersiden.

Det er ikke mulig å si noe om hvor omfattende rustskadene er og det anbefales full oppussing av rommet.

Det kan ikke gis noen garanti på gjenværende brukstid før en lekkasje oppstår.
Eier opplyser dog at de ikke har hatt problemer med badet ved bruk av kabinett.

Ved oppussing må membran etableres forskriftsmessig og sluk skiftes.

Når sluk og membran skal skiftes/etableres medfører dette normal at hele rommet må pusses opp og er grunnlaget for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Slukpotte fra undersiden.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Servantskap og dusjkabinett byttet i 2024.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var foretatt hulltakning fra tidligere salg i bokhylle fra stue, dette er benyttet for ny kontroll.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Bad uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2014 iflg tidligere salgsoppgave av ukjent omfang, men det legges til grunn at membran og sluk ikke ble fornyet.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Pusset betonggulv og malt mur på vegger.
Malte flater i himling.

Dusj i badekar.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Benkeplate i eik med underskap.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plasserte kum.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater på mur. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har microsemt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 5mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Det er ellers registrert en del sprekker/riss i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fallet er så lite at det er vurdert som uegnet på et våtrom.
Dersom det blir en lekkasje eller større vannbelastning på gulvet vil det være økt risiko for at vann ikke ledes tilfredstillende til sluk og kan skade dør for eks. Vannansamlinger på gulvet er sannsynlig.

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Eier opplyser at disse sprekkene har vært uendret i deres botid.
Det kan derfor tyde på at dette har satt seg og stammer fra da badet ble pusset opp.
Skulle sprekkene utvikle seg er det derimot et tegn på at det ikke er stabilitet nok i gulvet.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt sotluke e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

På gulvet er det vurdert til å være lagt flis på flis og sluket er ikke skiftet.
Det er ingen synlig membran ved eller i sluk.
Det er betydelig rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på oppbygningen og slukløsning samt alder er det svært usannsynlig at det er en tett løsning på våtrommet.
Badet er vurdert til å være utett og det bør foretas full oppussing av rommet.
Det er ikke mulig å si noe om hvor omfattende rustskadene er og det anbefales full oppussing av rommet.

Det kan ikke gis noen garanti på gjenværende brukstid før en lekkasje oppstår.
Eier opplyser dog at de ikke har hatt problemer med badet ved bruk av kabinett.

Ved oppussing må membran etableres forskriftsmessig og sluk skiftes.

Utett gjennomføring i våtsone ved sotluke fører til utetthet på rommet og det er risiko for fukt inn i pipen og omkringliggende konstruksjoner.
Ved oppussing må det gjøres annen løsning for å ivaretat fuktsikringen og pipeløsningen.

Når sluk og membran skal skiftes/etableres medfører dette normal at hele rommet må pusses opp og er grunnlaget for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt kum, veggmontert toalett, skapinredning med arbeidsbenk og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Når lekkasjespalte e.l. ikke er synlig ved toalett, kreves det dokumentasjon for å konstatere at lekkasjesikring en er ivaretatt.

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen vil det føre til skader i konstruksjonen.
Løsningen er ikke iht kravene for fuktsikring i 2014.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hvite profilerte fronter.

Benkeplate av eik.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, micro, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Delvis innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Ellers kobberrør fra varierende tid.

Stoppekran er plassert i kasse bak toalett i uetg.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Stoppekranen er påvist, men har en noe vanskelig tilkomst via luke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det bør etableres bedre tilkomst til stoppekranen når badet skal pusses opp.
Manglende tilfredsstillende adkomst kan forsinke stenging av vann ved en lekkasje, noe som kan forverre skaden unødvendig.

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast i boligen.
Lokale deler i plast trolig skiftet ifm tidligere oppussing.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetidsvurderingen dreier seg om støpejern.
Det ble også registrert noe påbegynnende rust/korrosjon på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, men med eketrisk styrt vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter og er fra 2014.
Berederen er koblet fast til strøm
Berederen er plassert i på bad/vaskerom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg, varme i gulv i stue i midtetasje og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 gang i uetg med automatsikringer.
Hovedsikring på 50amp.

Inntakssikringer som skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på de fleste arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake fra 1999 er det sannsynlig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært diverse eiere siden den gang.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er sannsynlig at det mangler samsvarserklæring på deler av arbeider som er utført og grunnet manglende kjennskap samt alderen anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967 med unntak av inngangspartiet hvor drenering ble skiftet i 2025.

Arbeidene fra 2025 er dokumentert med bilder m.m. Arbeidene ble utført av Bakken service as.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette gjelder veggene hvor dreneringen ikke er skiftet.
Det er ingen synlig fuktsikring på de resterende vegger.

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

Det opplyses at det vil kunne oppdages forhold som tilsier at drenering bør tas dersom man får tilkomst til krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løs puss, sprekker og avskalling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker/riss i betongkonstruksjoner kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reparasjon og vedlikehold gir forlenget levetid.

Dersom ikke slike riss/sprekker repareres kan det komme vanninntregning og andre stoffer som kan forrige murkonstruksjonen.
Kunnskap om metoder for reparasjon av riss og sprekker i betongkonstruksjoner er helt avgjørende for å kunne iverksette optimale utbedringstiltak.

Det må påregnes utbedring av skadene for å forlenge levetiden.



Eksempel på løs puss/avskalling.



Eksempel på løs puss/sprekker.

TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt i 2 nivåer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Det opplyses også at tomten var snødekt på befaringsdagen, slik at det kan være forhold som ikke har vært mulig å oppdage.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Eier opplyser om radon: 2024. Dokumentasjon foreligger. Årsmiddelverdi kjeller: 20 Bq/m3 Årsmiddelverdi stue: 39 Bq/m3.

Enkelte skjeggkre observert senhøst/vinter 2025. Bestilt skadedyrsbekjempelse som utføres februar 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

2) Det er registrert isopor som ikke er dekt med ubrennbare materialer.

3) Rekkverkshøyden på balkong er for lav iht dagens krav.

4) Det ble ikke registrert/konstatert stigetrinn til pipe eller plattform.

5) Åpninger i rekkverk i trapp er for store iht dagens krav.

6) Det mangler rekkverk på inngangstrapp.

7) Ingen sikring av trapp til uetg utvendig og innvendige trapper har kun håndløper på en side i deler av huset.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

2) Når isopor ikke er tildekt med brannhemmende materialer er ddet økt risiko for brann og spredning. Det bør foretas tiltak med brannforbyggende tiltak.

3) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

4) Stigetrinn og plattform er et krav fra feier for å ha en sikker og trygg adkomst for sitt arbeid. Plattform ved pipe over 1,2m.

5) Åpninger i rekkverk i trapper skal ikke være større en 10cm, i dette tilfellet er det registrert åpninger på ca 13,5cm.

6) Når det er over 50cm til terreng er det krav om rekkverk. Dette for å hindre fallskader.

7) Det bør monteres sikring i trapp til uetg for å redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport



For store åpninger.



Manglende rekkverk



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

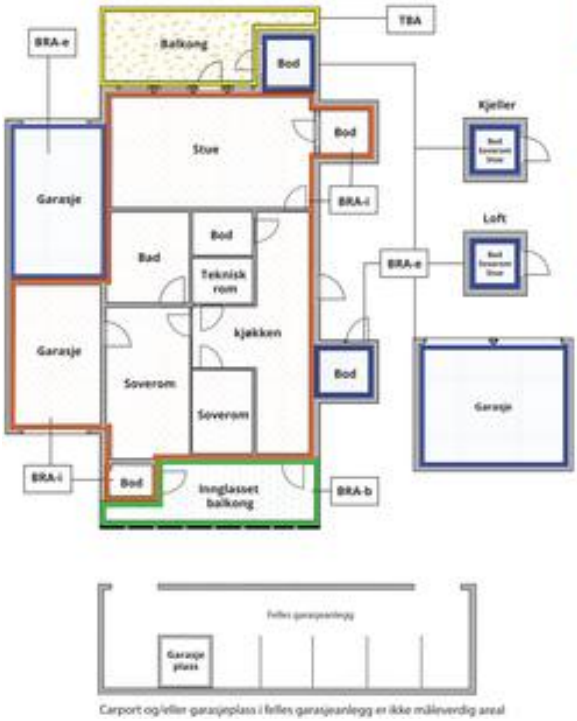
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58			58	9
Underetasje	56			56	30
SUM	**114**				**39**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Stue, bod, bad / vaskerom, gang		

Kommentar

Boligen er oppført med halvetasjer og er definert på i oppsettet som 2 etasjer.
Det er da satt inn toppetasje og inngangsetasje som et plan, samt underetasje på de resterende 2 halvetasjene.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet og datert 30.sep 1966.
Her fremkommer det at det kun er den ene boligen som har definerte rom, men planløsningen er lik på begge enheter og det vurderes derfor at den samme bruken er godkjent.
Slike type tegninger eksiterer på flere bygg fra denne tiden.

1 etasje: Inngangspartiet er bygget inn og da også fjernet et vegg.
Underetasje: Her er det fjernet 2 stk vegger og slått sammen bod og vaskerom til et bad.

Når en bod endres fra tillegsdel til hoveddel er det krav om bruksendring.

Det er ingen kjent informasjon om dette samt ingen informasjon om at innbygging av inngangspartiet er omsøkt og godkjent.

Det er oversendt tegninger datert 12.12.77 som viser carport med bod samt ferdigattest på vedtaket.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er er vurdert som godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert med mindre annet fremkommer og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: 2023: Montert automatisk vannstopper i kjøkken. Tettet avslutning på varerør (vannrør) i bod.
2022: Malt vegger i ett soverom. Beiset terrasse.
2021: Malt entré. Montert garderobeløsning i entré. Pusset og malt deler av muren ved utepeis. Skiftet en downlight.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Simen Schulerud Tønnesson	Kunde
	Martine Mangrud Bore	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	147	248		0	499.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østbyfaret 2 A

Hjemmelshaver
Bore Martine Mangrud, Tønnesson Simen Schulerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Veletablert boligområdet med småhus og leilighetsbebyggelse.
Kort av stand til T-banestasjon, Bøler og Oppsal senter, marka og idrettsanlegg.

Om tomten

Relativt flat tomt opparbeidet i hovedsak med terrasse og plen.
Parkering i carport.

Det opplyses at carporten er slitt og har behov for vesentlig vedlikehold.
Slike installasjoner er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er ikke teknisk vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Liste hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier og tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:

2023: Montert automatisk vannstopper i kjøkken. Tettet avslutning på varerør (vannrør) i bod.
2022: Malt vegger i ett soverom. Beiset terrasse.
2021: Malt entré. Montert garderobeløsning i entré. Pusset og malt deler av muren ved utepeis. Skiftet en downlight.
2020: Satt opp utebod/lekestue, pallekasser og lekestativ på tomten.
2019: Malt hovedsoverom og stue. Montert gjerde på tomten og sandkasse. Malt håndløper/toppbord på rekkverk på balkong. Feilsøking av varmekabler og utskiftning av termostat til varmekabler i bad i 1. etasje. Fast tilkobling av panelovn i gang i 1. etasje, stue i underetasje og gang i kjeller. En ny stikkontakt i gang i kjeller. Skiftet en jordfeilautomat. Nytt speilskap i bad i 1. etasje. Ny dimmer til belysning i bad i kjeller.
2015: Utbedringer etter tilsynsrapport: Fast tilkobling av varmtvannsbereder. Utbedring av kabling i kjeller. Kontrollert el- installasjon. Skiftet innmat i sikringsskap.
2014: Oppussing av bad i kjeller med nytt gulv, varmekabler og baderomsinnredning, samt maling av vegger. Nye terrassebord på balkong og terrasse. Nye vinduer i kjeller.
2012: Montert varmekabler i entré og stue. Oppussing av bad i 1. etasje med nye vannrør, fliser og baderomsinnredning. Nye vinduer i underetasje, 1.- og 2. etasje. Ny entrédør og nye terrassedører. Ny utvendig trepanel og etterisolering av yttervegger. Avretting av gulv i stue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

Andre bilder





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tønnesson, Simen Schulerud	9578-5990-4-2540151	2026-01-22 22:01:23
Bore, Martine Mangrud	9578-5995-4-2291862	2026-01-22 22:05:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
23-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østbyfaret 2A, 0690 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Simen Schulerud Tønnesson, Martine Mangrud Bore

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

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: 30155514
Forsikret i: Fremtind

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: Beskrivelse fra tidligere eiers egenerklæring: -Nye rør, ny baderomsinnredning og nye fliser, desember 2012 (bad 1. etasje). -Nytt gulv med varmekabler, ny baderomsinnredning og varmtvannsbereder 2014 (bad kjeller). -Feilsøking og montering av ny regulator for varmekabler i bad 1. etasje i 2019. -Skiftet lys og speilskap på bad 1. etasje montert led#dimmer og skiftet en down#light på vaskerom 2021. Arbeid utført av: Allsidige vvs AS, Ing K#Lund AS, M#TEK, R&M elektro AS. Nåværende eier: - Skiftet dusjkabinett og servantskap bad 1. etasje i 2024 (5 stars VVS service AS).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring: Smøremembran på vegger.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring: -Nye vinduer, ny kledning og etterisolert hus i 2012. -Ny utgangsdør og kjellerdør i 2014 utført av snekker. -Nytt gulv og rekkverk på balkong og terrasse lagt ny i 2014 av forrige eier. Arbeid utført av Byggmestern Larsen og Sjølie AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering langs nordøstlig vegg i 2025. Riving av betongtrapp, utgraving, støp av betongkile på sålekant, utlegg av duk og drensrør, montering av isodren kjellerveggplater, igjenfylling med drenerende pukk, toppdekke med stedlige masser. Bakken Service Norge AS.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: -Nytt sikringsskap i 2015 -Varmekabler i gulv stue og gang 2012 -Varmekabler i vaskerom 2015. -Skiftet sikring med ny jordfeilbryter, montert panelovn direkte i koblingsboks i inngang, stue og kjellerrom og skiftet stikkontakt i kjellerrom i 2019. Arbeid utført av: Elektrosivert Installasjon AS, Oslo Elektrikere AS. Nåværende eier: Montert taklampe i entré, frakoble kabel til gammel benkebelysning, koble om stikkontakt og bytte bryter kjøkken, skifte to dimmere i stue, skifte stikkontakt stue, feste innfelt stikkontakt stue, montere stikkontakt i kjellerbod - 2023 Montert jordfeilautomat i sikringsskap, montert elbillader, lagt kabel fra sikringsskap til lader - 2023 Arbeid utført av Abildsø elektriske AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Fra tidligere eiers egenerklæring: Kontroll fra Infratek Elsikkerhet AS i 2015. Kontrollert og godkjent. Utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert jordfeilautomat i sikringsskap, montert elbillader, lagt kabel fra sikringsskap til lader - 2023 Arbeid utført av Abildsø elektriske AS

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens løsning av kjelleretasjen. I byggemeldt oppbevaringsbod, vaskerom og tørkeskap har det i senere tid blitt etablert baderom (pusset opp 2014).

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2024. Dokumentasjon foreligger. Årsmiddelverdi kjeller: 20 Bq/m3 Årsmiddelverdi stue: 39 Bq/m3

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe sprekker i betonggulvet på badet i kjeller. Har ikke merket betydning for bruk eller varmekabler.

---

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

Eventuell kommentar: Ny drenering utført 2025 på grunn av alder på tidligere drenering.

---

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

Ja

Beskriv: Synlig: Det aller ytterste bordet på kanten av taket (sør-vest side, over balkong) er skadet.

---

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?

Ja

Beskriv: I følge forrige eiers tilstandsrapport: Gulv i stue rettet av snekker i 2012. Utført av forrige eier. Sprekk i mur ved trapp ned til kjellerinngang og i dekorstein ved inngangparti.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Enkelte skjeggkre observert senhøst/vinter 2025. Bestilt skadedyrsbekjempelse som utføres februar 2026.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifbm. salg 2026

---

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? Tilstandsrapport 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Nabo har kjørerett over eiendommen.

---

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: 23-0023/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bore, Martine Mangrud	**2026-01-22**	**Tønnesson, Simen Schulerud**	**2026-01-22**

Identifikasjon

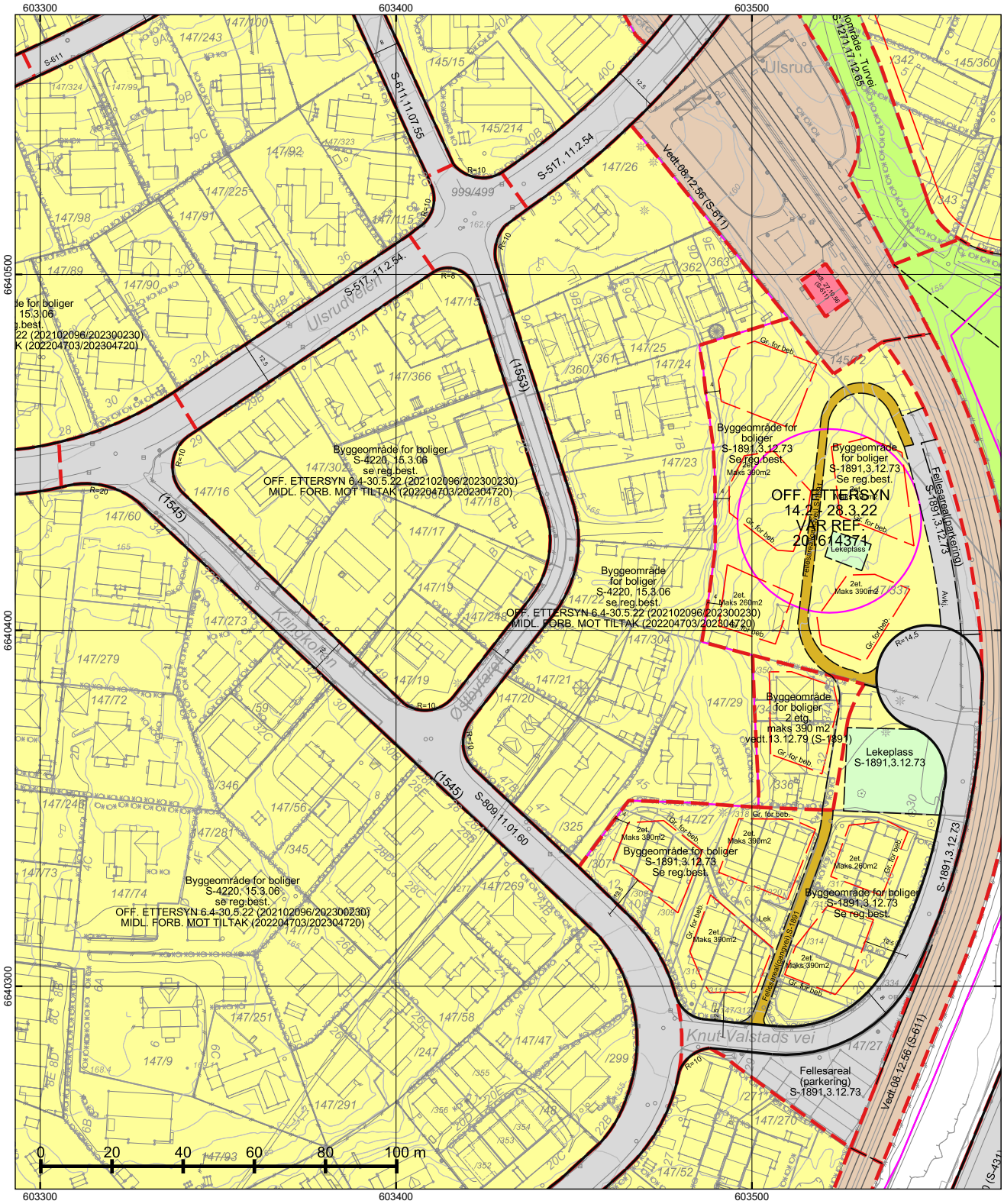
bankID Bore, Martine Mangrud

Identifikasjon

bankID Tønnesson, Simen Schulerud

Signicat

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2026
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.

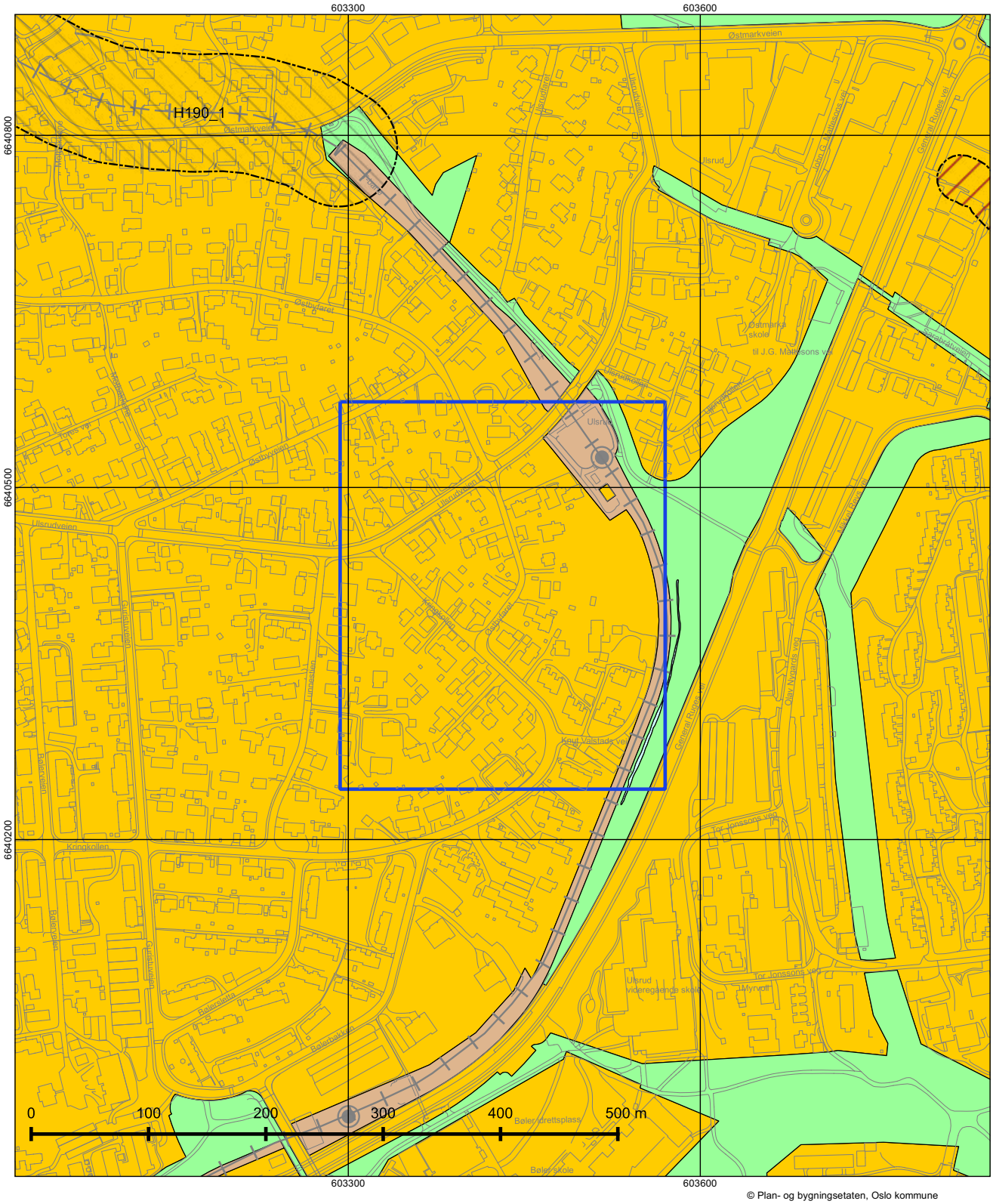
PlottID/Best.nr: 151773/ 86525113
Adresse: Østbyfaret 2
Gnr/Bnr: 147/248
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151773/86525113
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
ØSTBYFARET 2A

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525113
8937098

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.147 BNR. 248

Vi viser til bestilling av 20260116 for ØSTBYFARET 2A.

GNR. 147 BNR. 248

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1966.

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

499 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

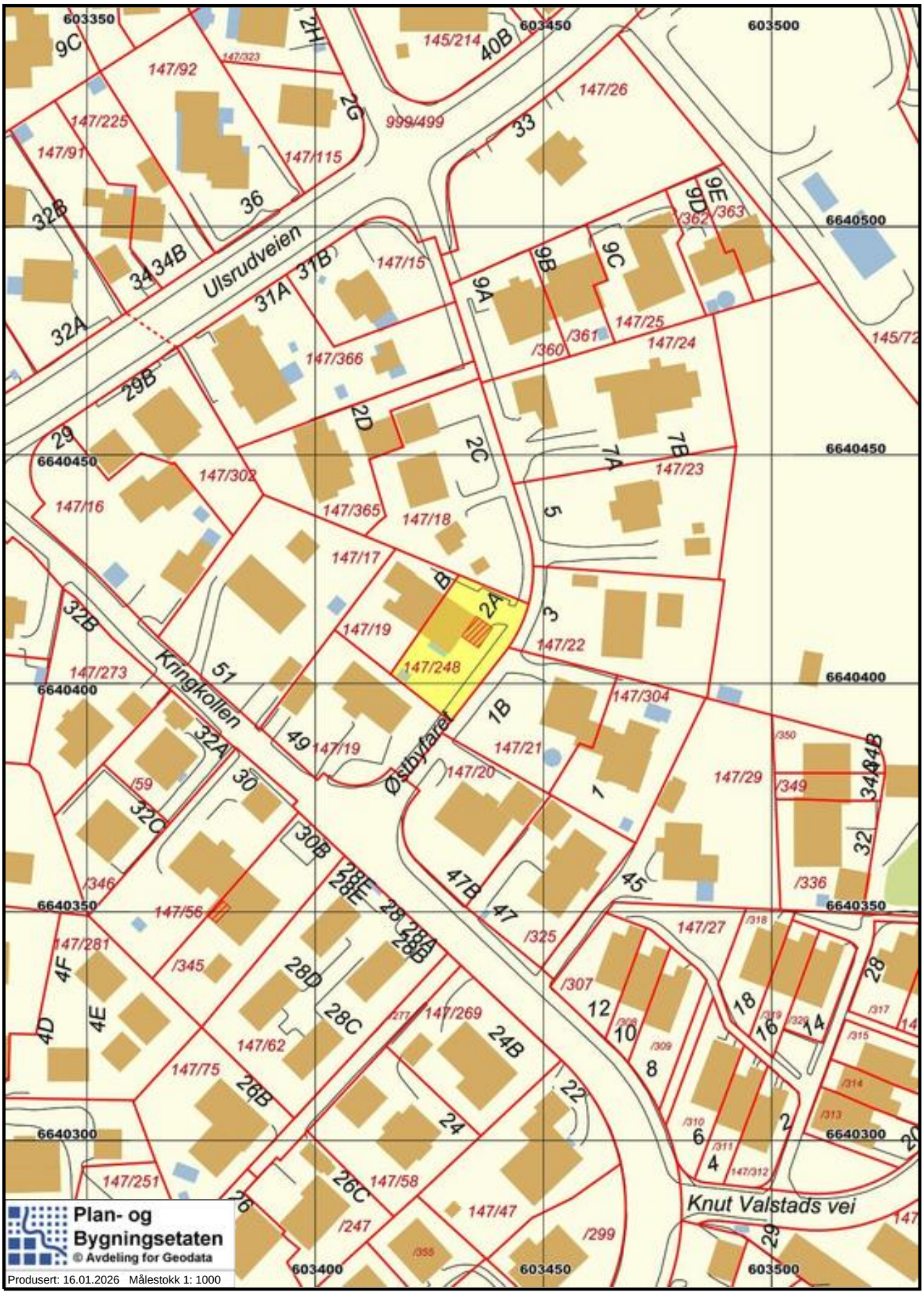
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Ulsrudveien
Kringkollen
Østbyfaret
Knut Valstads vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.01.2026 Målestokk 1: 1000

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CLK6829
Matrikkel: 301-147/248/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Martine Bore,Simen Tønnesson

Adresse:
Østbyfaret 2 A, 0690
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 19 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS	Elektriker	2021-01-12
NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS	Elektriker	2023-02-03
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS	Elektriker	2023-02-03
5S Kursfortegnelse	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
5S Rapport fra sluttkontroll	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
5S Samsvarserklæring	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
1511733 STIKK RS1090PT PH. ELKO	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
1401067 LEDDIM 350 HVIT	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
1504650 Zaptec Go Asfalt Sort 7,4-22 k	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
1511733 RS1090PTPH STIKK DOBB. B.VERN	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
1511900 STIKK PV DOBBEL UTEN JORD HVIT	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
1600118 JORDFEILAUT 3P/4M 40A C-KAR	ABILDSØ ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-11-17
Drenrør	BAKKEN SERVICE NORGE AS	Ikke spesifisert	2025-11-25
Isodren - Teknsik og FDV	BAKKEN SERVICE NORGE AS	Ikke spesifisert	2025-11-25
KL 2 Duk	BAKKEN SERVICE NORGE AS	Ikke spesifisert	2025-11-25
Tettemasse - FDV skikkerhetsblad	BAKKEN SERVICE NORGE AS	Ikke spesifisert	2025-11-25
Bilder Østbyfaret 2A	BAKKEN SERVICE NORGE AS	Ikke spesifisert	2025-11-25

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV Østbyfaret 2A, Bakken Service.	BAKKEN SERVICE NORGE AS	Ikke spesifisert	2025-11-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 6 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.



17697

16 SEPT. 1974

D e l i n g s e r k l æ r i n g.

I anledning deling av eiendommen gnr. 147 bnr. 248, Østbyfaret 2 A. som er bebygd/~~skal bebygges~~ med tomannsbolig erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til atkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

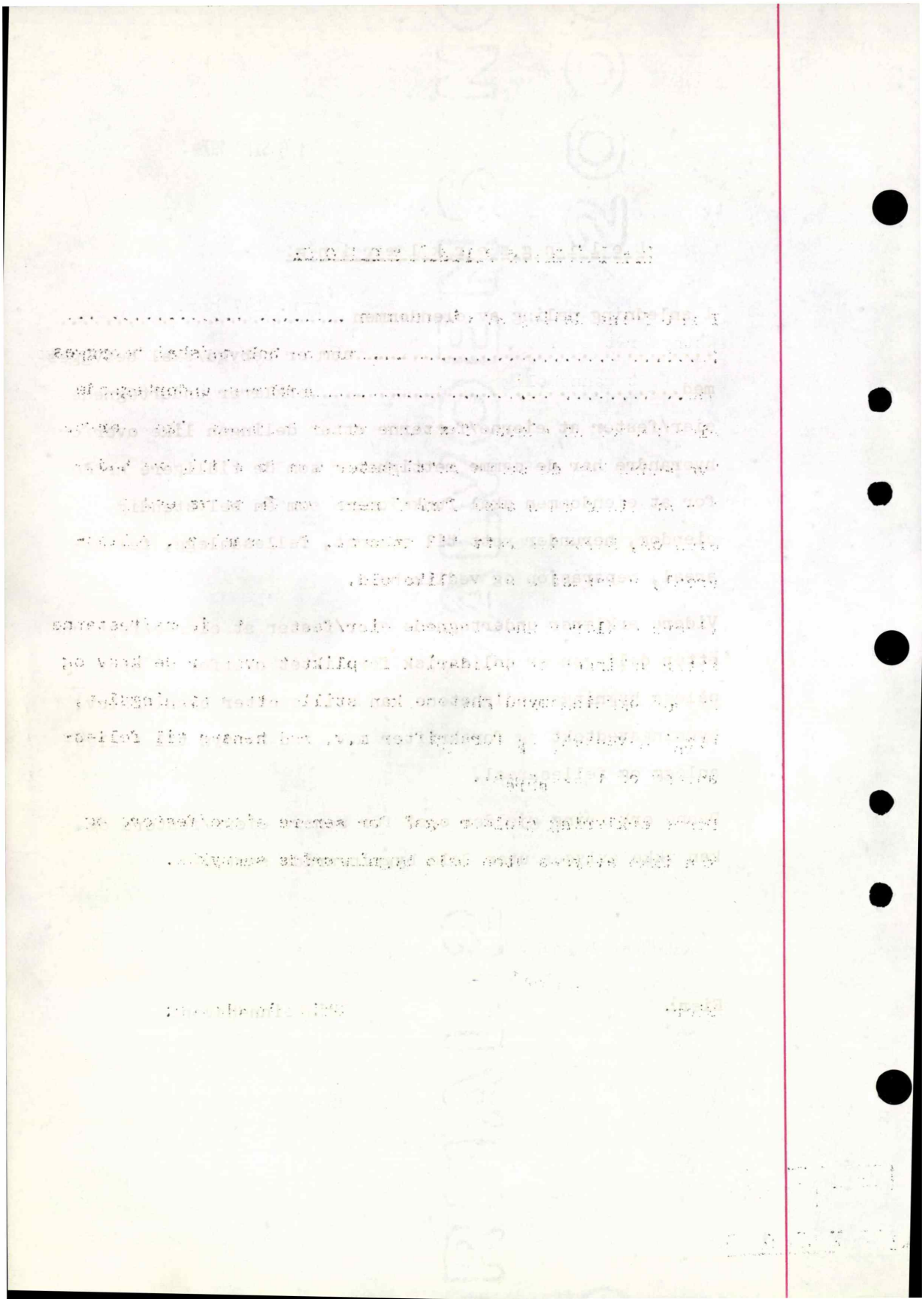
Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Avskriftens riktighet bekreftes

Eier: Erling Wiker

Skjøteinnehaver: B. Wiker

B. Wiker



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *417200

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
147/19, Kringkollen 49.	66/2178	1-2-3-4-5.
Arbeidets art	**Innlevert**	
Tomannsbolig.	10/8-66.	
Bygningens art		
Byggherre		
Arne Tollhaug, Bikuben 1[4], Høybråten.		
Byggemelder		
Erling Viker, Bergensveien 72, Oslo - 9.		

Dato
1. september 1966. FG/VÅ.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, ~~og på følgende vilkår~~

Det vises til byplankontorets påtegning av 26/8-66 på kartet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 SEP 1966

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B. 8 16 8. A. 5468/65. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle vei vesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Byggetillatelse.
(Formular 1)

Mottatt 13/3-67

Arbeidssted: 147/19, Kringkollen 49.	Journalnr.: 66/2176	Tegn.nr: 1-2-3-4-5.
Arbeidets art: Tomannsbolig.	Innkvart: 1078-66.	
Bygningens art:		
Byggherre: ~~Arne Tollhaug, Bikuben 14, Høybråten.~~		
Byggemelder: Erling Viker, Bergensveien 72, Oslo - 9.		
Ansvarshavende: Murmester Arne Tollhaug, Bikuben 14. Høybråten.		

Oslo, den 5/10-66 Krw

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Byggetillatelsen gjelder: Hele arbeidet.
Tillates å forestå arbeidet.

Oppmålingsvesenet er varslet for påvisning av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle:

A. Bygningskontrollen for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt, (gravnings-/sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent),

B. Bygningskontrollen for besiktigelse av grunn før støpning tar til,

C. Oppmålingsvesenet for kontroll av beliggenhet_____

Bygningskontrollen for kontroll av:

1. fundamenter, grunnmur (før videre byggearbeid fortsettes), isolasjon og drenering,
2. kult og flis over drenering, og kult i kjeller,
3. etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner,
4. isolasjon i gulv, vegger og tak,
5. gulv og vegger i bad, dusjrom og w.c.-rom (isolasjon, støp m.v.),
6. dytt av dører og vinduer,
7. murte ildsteder med fundamenter og isolasjon,
8. puss- og innredningsarbeider. (Puss- og innredningsarbeider i mur- og betonghus må ikke påbegynnes før tillatelse er gitt.)

Veivesenet: Anlegg av innkjøringsvei og dens stigningsforhold forutsettes utført i samråd med veivesenet.

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad (bruk vedlagte blankett).
Anmodning om ferdigbesiktigelse sendes på vedlagte blankett. Melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelsen er rettet, må også sendes skriftlig.
Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbert byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Byggetillatelsen skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Arne Tollhaug
sjefingeniør.

Det gjøres oppmerksom på § 135, 1 i bygningsvedtekt for Oslo: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengre tid enn 6 måneder. Også etter kortere avbrytelse skal bygningsrådet skriftlig underrettes før arbeidet gjenopptas.

5000. 8-60. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 12/2-1969.

TB/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.147,bnr.248, Østbyfaret 2, Oslo-6.

Journalnr.
66/2178

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
6/2-1968.

Bygningens art
Tomannsbolig.

Byggherre
Herrene Björn og Erling Wiker.

Byggeinnelder
Erling Wiker, Bergensveien 72, Oslo-9.

Ansvarshavende
Tömmermester Arne Ödegård, Danmarksgt. 2, Oslo - 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
T. Busch.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

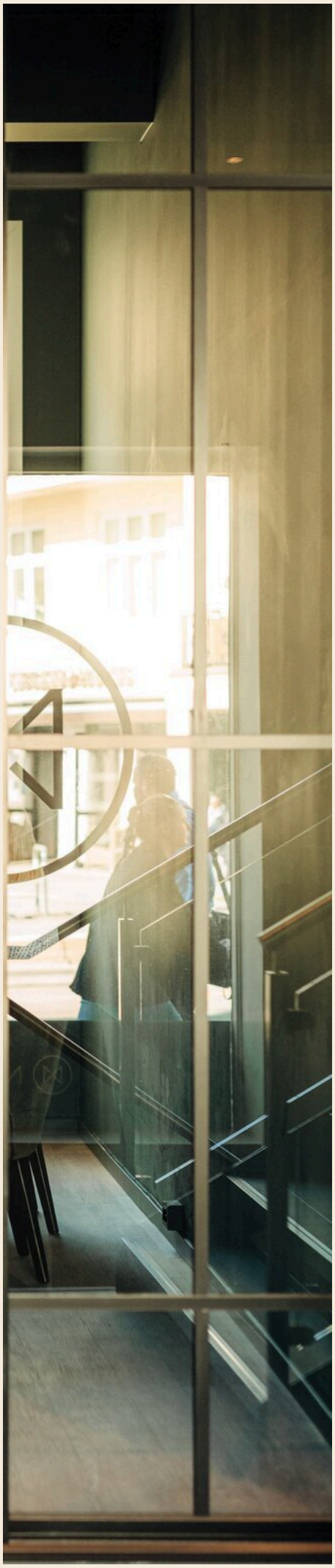
Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

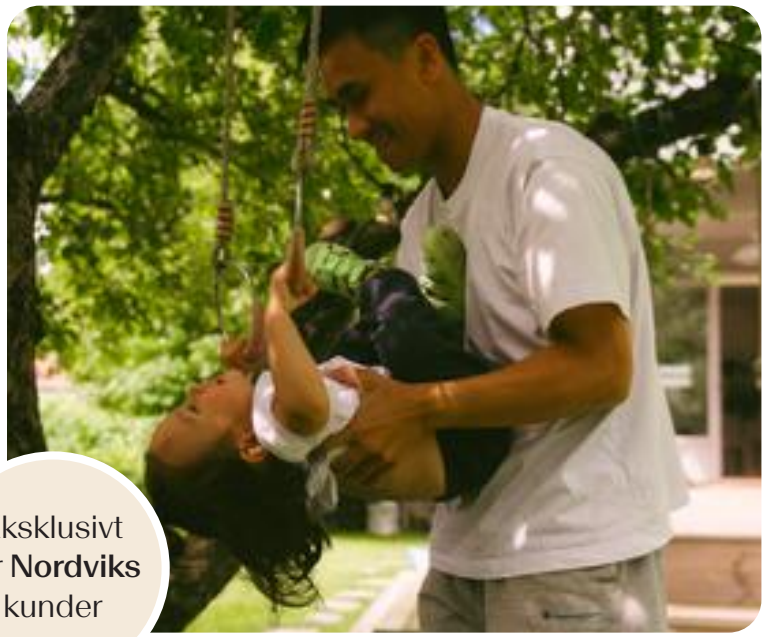


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østbyfaret 2A 0690 OSLO
Matrikkel: Gnr 147, bnr 248 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frode Bergheim Koppergård

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig
BVB Eiendomsmegling AS
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: