Østerli terrasse 5E



Velkommen til

Østerli terrasse 5E



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Karlsrud

Familievennlig enebolig over 3 plan med skjermet og solrik hage - Peis - 2 terrasser - Kjelleretasje med egen inngang

Prisantydning	9 200 000,-
Omkostninger	231 350,-
Totalpris	9 431 350,-
BRA-i	260 kvm
Totalt BRA	260 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1954

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Majorstuen v/Benjamin Ådna har gleden av å presentere Østerli Terrasse 5. En innholdsrik familiebolig over 3 plan med god planløsning og fine uteområder. Veletablert og barnevennlig område med kort vei til skole og barnehage.

- Idyllisk hage med gode solforhold
- Enebolig over 3 plan + loft - tidligere hel tomannsbolig
- Kjelleretasje med egen inngang
- Skjermet stor markterrasse samt takterrasse over tilbygg mot syd
- Nyere vinduer, oppgradert i 2018
- Innholdsrikt kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Eksklusiv Gaggenau sonefri 90cm platetopp og gassbluss
- 22m² lagringsloft samt flere boder i kjelleretasje
- Vaskerom m/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Peisovn i stuen

Arealer og innhold

BRA-i:	260 kvm
Totalt BRA:	260 kvm
TBA:	55 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 77 kvm. Gang, allrom, vindfang, vaskerom, toalett og 4 boder
Total BRA: 77 kvm.

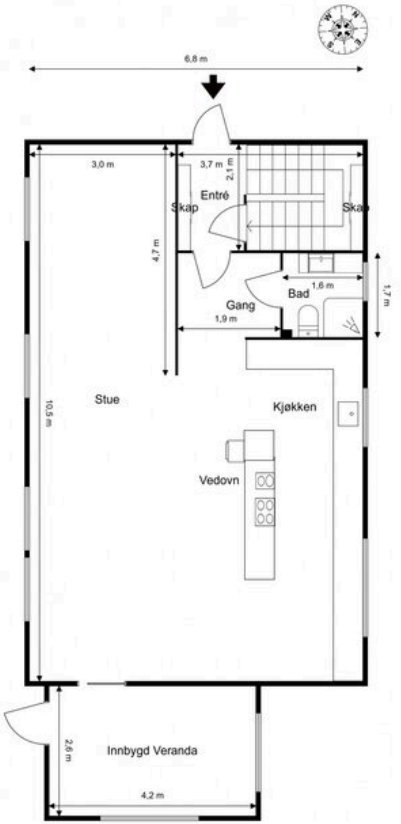
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entre, gang/kjøkken/stue, bad
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, 4 soverom, bad
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Østerli terrasse 5

1. Etasje

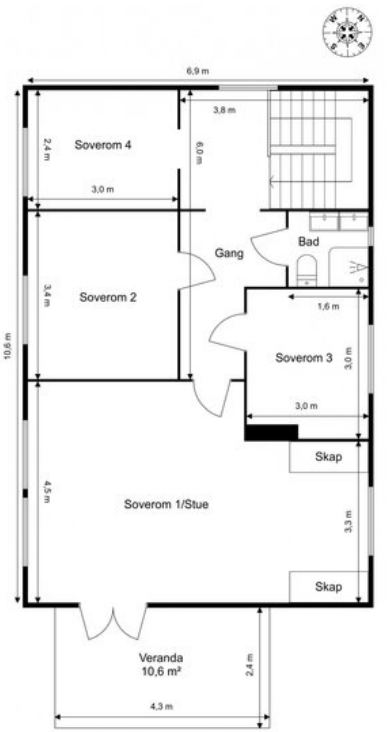


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegning 1. etasje

Østerli terrasse 5

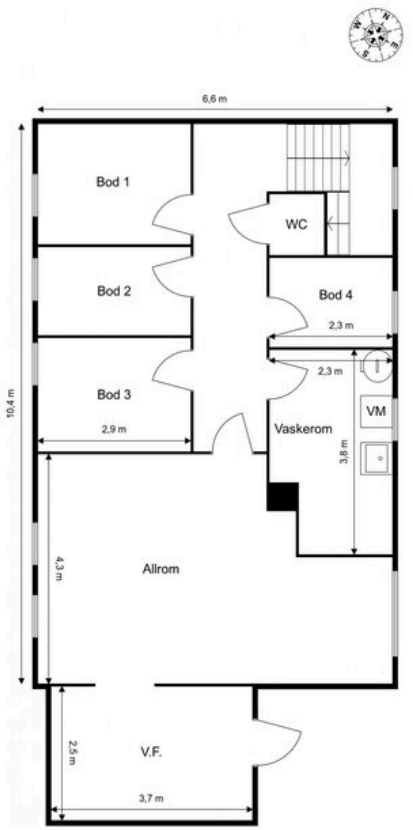
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegning 2. etasje

Østerli terrasse 5
Kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.































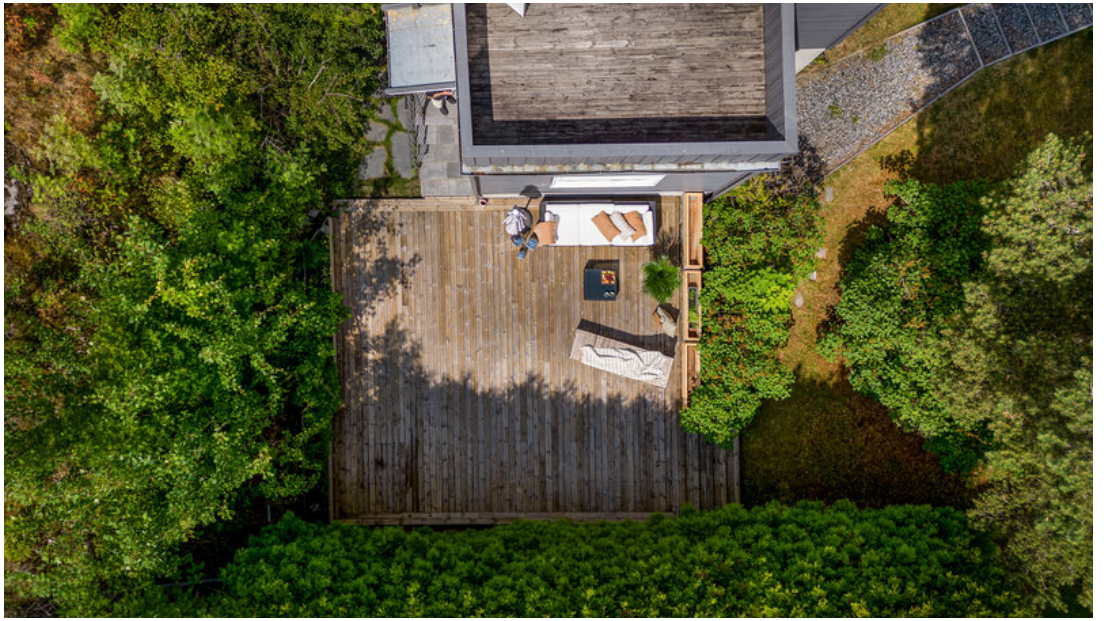



















































STEVE
Damn Good
BABYSITTER


















Karlsrud


Rustadsæga 2
Skullerudstua
Marihøltet 45
Haugerud 5




N.T.K.
1905



Informasjon

Østerli terrasse 5E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0256/23

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Østerli terrasse 5E, 1185 OSLO
Gnr 160, bnr 365, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marius Krieg Klausen
Lucas Musial

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 450 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1954

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 260 kvm
Totalt BRA: 260 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 77 kvm. Gang, allrom, vindfang, vaskerom, toalett og 4 boder
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entre, gang/kjøkken/stue, bad
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, 4 soverom, bad
Total BRA: 73 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Hentet fra sameiets vedtekter:
2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal før og under bygge- og anleggsperioden for etablering av bygning for seksjon 2-5 og felles utearealer i samsvar med rammetillatelse.
Fordi ny adkomstvei og parkeringsplass nordøst på eiendommen ikke blir etablert før utbygging av seksjon 2-5, gis seksjon 1 en tidsbegrenset enerett til bruk av eksisterende dobbelgarasje og parkeringsplassen foran denne frem til garasjen rives i forbindelse med etablering av felles utearealer i samsvar med rammetillatelse. Seksjonseier til seksjon 1 gis rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til den midlertidige parkeringsløsningen i og foran garasje om ønskelig, men vil ikke få utlegget dekket når garasjen senere blir revet. Sameiet bestemmer tidspunktet for når garasjen skal rives med vanlig flertallsvedtak.
Under anleggsperioden gis seksjonseiere til seksjon 2-5 en tidsbegrenset enerett til bruk av fellesarealer under opparbeidelse av disse, samt til lagring og riggområde. Eneretten gjelder fra det varsles oppstart av arbeider og frem til bygning for seksjon 2-5 samt utearealer er opparbeidet, maksimalt 3 år fra oppstart.
Det skal til enhver tid sørges for at seksjon 1 har gangadkomst til sin bruksenhet under bygge- og anleggsperioden. Unntak er korte avbrudd i forbindelse med fjellsprengning og annet midlertidig arbeid som kan utgjøre fare for beboere som ferdes utendørs. Seksjon 1 må tåle å flytte sin gangadkomst midlertidig til terrasseinngangen på sydsiden under deler av utendørs anleggsarbeid, herunder ved opparbeidelse av ny felles adkomstvei på nordsiden av seksjon 1.
Under anleggsperioden, frem til utvendig parkeringsplass tilhørende seksjon 1 er opparbeidet, plikter samtlige seksjonseiere midlertidig å benytte seg av gateparkering.
Seksjon 1 plikter å gi tilgang til sitt utvendige tilleggsareal slik at dette kan opparbeides i samsvar med rammetillatelsen.
Tiltakshaver (seksjonseiere i seksjon 2-5) har rett til å søke om mindre endringer i tillatelsen, som f.eks endret stigningsforhold på adkomstvei, ny bygnings plassering i høyde mv.

2.12 Kostnader i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider ved etablering av seksjon 2-5 og endrede utearealer
Seksjon 2-5 består av ubebygde tomteseksjoner. Kostnader til bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med etablering av seksjon 2-5 i samsvar med den til enhver tid gjeldende byggetillatelse påfaller seksjonseiere til seksjon 2-5.

Seksjon 1 skal likevel etter sameiebrøk yte bidrag til kostnaden knyttet til å legge nye utvendige vann- og avløpsledninger, inkl. utvendig stoppekran og nødvendige kummer. Kostnaden forfaller når ytelsen er levert. Seksjonseiere til seksjon 2-5 har plikt og rett til å fremføre nye vann- og avløpsrør frem til kjellerytterveggg på bygningen til seksjon 1.

Den utvendige opparbeidelsesplikten av utvendig tilleggsareal tilhørende seksjon 1 som blir berørt av bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med etablering av seksjon 2-5 og utearealer begrenses til grovplanering (klart for tilsåing av gress/ beplantning).
Seksjon 2-5 har rett til å bruke strøm fra garasje, herunder installere ny utvendig kontakt/ kontakter på yttervegg til garasje bruk til byggestrøm mv. (3-fas), under

bygge- og anleggsperioden. Retten gjelder også for evt. midlertidig utebod/ brakke som erstatning for garasje når den rives. Sameiet kan om nødvendig oppgradere kabel til garasje fra seksjon 1 og sikring i sikringsskap i seksjon 1 slik at kursen får økt kapasitet. Seksjon 1 kan kreve at det installeres en intern måler på kursen. Alle kostnader knyttet til oppfyllelsen av bestemmelsen i dette avsnittet tilfaller seksjon 2-5.

Seksjon 2-5 gis enerett til å bruke fellesareal til mellomlagring av masser, byggematerialer, utstyr og maskiner mv. i byggeperioden.

Ikke målbare arealer:
På loftet er det gulvareal på 74 kvm, men etasjen er kun målt opp til 26 kvm pga lav himlingshøyde.

Innhold

KJELLER
Gang: Malt overflate på støpt gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

Bod 1: Støpt gulv, og malt pusset overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Hyller.

Bod 2: Støpt gulv, og malt pusset overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Hyller.

Bod 3: Støpt gulv, og malt pusset overflate, malt panel, ubehandlet panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Bod 4: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet panel i himling. Hyller.

Allrom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Vaskerom: Malt overflate på gulv, og pusset overflate og malt pusset overflate på vegger. Malt pusset overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og bereder.

Toalett: Flis, pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, to servantkraner og wc. Hovedstoppekran.

1. ETASJE
Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Sikringsskap og trapp.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, gassbluss, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Et greps kjøkkenkran med uttrekksslange. En kum underlimt i stein benkeplate. Kjøkkenøy med koketopp og gassbluss i stein benkeplate. Øyen har spiseplass. Innredning med glatte fronter.

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme og vedovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc og dusjkabinett. Servant over heltre benkeplate. Et greps

servantkran. Overskap og speil med lys.

Innbygget veranda: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utgang til markterrasse/hage.

2. ETASJE
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Sikringsskap og trapp.

Soverom 1/stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap (2 stk doble). 2 av frontene med speil. Utgang til veranda

Soverom 2: Laminat på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og wc. To servanter over heltre benkeplate. To et-greps servantkraner. Speil og innfelt lys i plate over speil.

LOFT
Uinnredet loft: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. To kott.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Balkong, terrasse, platting:
TG3: Det registreres skjevheter i konstruksjonen på rekkverk.
TG3: Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Vinduer og dører - Eldre vinduer og dører:
TG3: Det registreres råteskader i karmer på lofts vindu

Yttervegger:
TG3: Det registreres stedvis råteskader i trekledning, spesielt på sydveggen.

Utstyr på tak:
TG3: Det er ikke montert snøfanger på taket.

Elektrisk:
TG3: Det er løse kabler i noen takpunkt.

Ventilasjon:
TG3: Defekt kanal på begge bad pga brudd i rør, opplyst av dagens eier.

Våtrom: 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget

etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Våtrom: 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
TG3:Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
TG2: Rekkverket er lavt (ca. 87 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm.
TG2: Det er tregulv med sinkplater som tettesjikt, basert på alder gis det TG2 på tettesjikt.

Vinduer og dører - Eldre vinduer og dører:
TG2: Det blir påvist knust glass i et kjellervindu og blyglassvindu
TG2: Karmer er værslitte.
TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Yttervegger:
TG2: Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.
TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Elektrisk:
TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Ventilasjon:
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i de fleste rom.

Våtrom: 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Våtrom: 2. etasje:
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Drenering:
Takvann er ført ut på terreng via nedløp.
Drenering fra byggeår. Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjellerytterveggер, men ganske moderat. Fukt som transporteres gjennom murverk trekker med seg salter som avsettes når fukten fordamper av overflatene.
TG2: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden
bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
TG2: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Grunnmur og fundament:
TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.
TG2: Det er avflassing av utvendig puss og maling.

Rom under terreng:
Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Merknad: Da hulltakning ble utført hadde det vært lite nedbør over en lang periode, det kan ikke utelukkes høyere verdier på f. eks regnfulle høst og sommerdager. Utfórede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen.
TG2: Noen av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Balkong, terrasse, platting:
TG2: Algefremkomst på gulvbord.
TG2: Rekkverkshøyden er målt til mellom 40-60. cm. Rekkverk av blomsterkasser/ betong vegger. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Renner og nedløp:
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag som er vanskelig eller umulig å inspisere.

Etasjeskille og gulv på grunn:
2. etasje
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Gang: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
1. etasje
Stue: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 8mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 14mm avvik på 2 meter og 2mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjeller
Gang: Måler 18 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Ildsted/Skorstein:
TG2: Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2: Avskallet front ved vask og ved kjøleskap.
TG2: Løs møbelddør på fryseskap.
TG2: Kjøleskapsdør er ikke festet i møbel dør.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Toalettrom:

TG2: Eldre innredning fra byggeår. TG2 settes pga alder.
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Trapp:
TG2: Høyde på rekkverk ble målt til 82 cm.
TG2: Det ble registrert åpninger i rekkverket større enn 10 cm.
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG2: Deler av vløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
TG2: Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.
TG2: Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Varmtvannsbereder:
TG2: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Våtrom: 1 etasje - Overflater:
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.
TG2: Enkelte gulvflis er skadet / sprukket.
TG2: Glasur på veggflis er sprukket
TG2: Borehull i vegg etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Våtrom: 1 etasje - Sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen

Våtrom: 1 etasje - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrom: 2. etasje - Overflater:
TG2: Høydeforskjell (12mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det registreres svakt fall til sluk.
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.
TG2: Misfarget siliconefug på vegg

Våtrom: 2. etasje - Sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Våtrom: 2. etasje - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og
ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:
Taktekking:
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Midlertidig dobbelgarasje.
Fordi ny adkomstvei og parkeringsplass på eiendommen ikke blir etablert før utbygging av seksjon 2-5, gis seksjon 1 en tidsbegrenset enerett til bruk av eksisterende dobbelgarasje og parkeringsplassen foran denne frem til garasjen rives i forbindelse med etablering av felles utearealer i samsvar med rammetillatelse. Seksjonseier til seksjon 1 gis rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til den midlertidige parkeringsløsningen i og foran garasje om ønskelig, men vil ikke få utlegget dekket når garasjen senere blir revet. Sameiet bestemmer tidspunktet for når garasjen skal rives med vanlig flertallsvedtak.

Det er planlagt 3 stk parkeringsplasser forran Østerli Terrasse 5E. Se foreløpig utomshusplan som ligger vedlagt i prospektet.

Modernisering og påkostninger

2023: Rehabilitering av pipe med innvendig stålrør. Dokumentasjon er vedlagt.

Taktekking er skiftet etter byggeår, ukjent når. En del innredning, flater og baderom er oppusset/endret etter byggeår, ukjent når.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen hadde svekkelser som medføte fyringsforbud, og ble derfor rehabilitert med stålrørsforing våren 2023. Arbeidet ble utført av Pipeeksperten AS. Se byggesak ref. 202303575.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet utekran (2024) Nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje (2022).

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, faglært:
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sammenslått fra 2 til 1 bruksenheter i 2021. Se byggesak ref. 202113624. Eiendommen ble seksjonert i 2024, se sak med kommunens ref. 2024/02353.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja:
Beskriv: Våtrommene tilfredsstiller ikke gjeldende krav. Se for øvrig tilstandsrapport.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja:
Beskriv: Pipen hadde svekkelser i murverk innvendig, og ble derfor rehabilitert med stålrørsforing av fagfolk våren 2023. Piperehabilitering er søknadspliktig, se byggesak ref. 202303575. Ferdigattest foreligger.

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) Ja:
Beskriv: Opplever at dreneringen fungerer som forventet ut fra byggemetode og alder. Kjeller har stedvis tegn til fukttransport gjennom kjellergulv og kjellerytterveggger, men det er ganske moderat. Noe grunnfukt er normalt og må påregnes i kjellere av denne alder og med denne byggemetoden. Vi har ikke opplevd problemer med å benytte bodene i kjelleren til oppbevaring av innbo. Anbefaler imidlertid å fjerne påforet veggkledning og gulv i rom i kjeller benevnt som "allrom", slik at grunnfukt får diffendere fritt fra flatene. Det er påvist for høyt fuktnivå der hvor vegger og gulv er tildekket. Skjulte skader som følge av fukt kan ikke utelukkes i utlektede vegger og under belagte gulv i kjeller. Kjeller egner seg etter vårt skjønn ikke for innredning til
beboelsesrom uten at det først gjennomføres fuktsikringstiltak, som anbefalt av f.eks Sintef Byggforsk.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja:
Beskriv: Løs puss på utsiden av grunnmur og pipe over tak.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja:
Beskriv: Noe slitasje i kjøkkeninnredning.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja:
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025. Tilstandsrapport fra 2023.

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 fra 2025. Tilstandsrapport fra 2023.

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? Ja:
Beskriv: Eiendommen består av 5 seksjoner, hvorav seksjonen som selges (enebolig), samt 4 ubebygde tomtesaksjoner (fremtidig rekkehus) Rammetillatelse ref. saksnr. 202306199-50 datert 10.07.2024. Tiltaket (rekkehus med 4 boenheter) er enda ikke igangsatt.

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: Forholdet mellom denne seksjonen (seksjon 1) og øvrige seksjoner i sameiet om bruk av fellesareal mv. fremgår av sameiets vedtekter.

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

Beskriv: Etter at boligseksjonene 2-5 er etablert, vil løpende utgifter til vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner deles likt mellom seksjonene (etter eierbrøk). Denne seksjonen (seksjon 1) vil få fornyet utvendige tekniske installasjoner i bakken, som vann- og avløpsrør, i forbindelse med utbygging, og vil måtte dekke sin forholdsmessige andel av kostnaden til dette.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja:
Beskriv: Utvendige trapper inklusiv rekkverk og håndløpere tilfredsstiller ikke dagens krav.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig
Valua AS v/Harald Ringen

Byggemåte
Enebolig (tidligere tomannsbolig) er oppført i to etasjer + loft over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong med rabbispuss og evt. siporex. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk evt. reisverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass og 2-lags isolerglass. Boligen er overflateoppusset innvendig med dels nyere kjøkken, elektriske installasjoner og nyere sanitærutstyr.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 148,-pr. 2025

Feie-og tilsynsgebyr: 486,-
Renovasjonsgebyr: 10 255,-
Vann-og avløpsgebyr: 25 408,-

Formuesverdi
Formuesverdi lot seg ikke fremskaffe.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 415 kvm (Eiertomt)
De deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene som bolig- eller tilleggsareal, er fellesarealer.

Adkomst

Bak eneboligen (Østerli Terrasse 5E) er planlagt benyttet til boligbebyggelse med 4 enheter. Fremtidig gang- og kjøreadkomst til disse enhetene vil gå på nordvest-siden av Østerli Terrasse 5E (boligen som selges) der gangadkomsten er i dag. Ved igangssetting av byggetiltak endres trappeløsning og gangadkomst til løsning illustrert på plan- og fasadetegninger vedlagt salgsoppgaven. Se prospektet for detaljert info om situasjonsplan for eneboligen og de 4 nye enhetene. De nye enhetene (snr. 2-5) blir satt opp på tomten til Østerliveien 5E. Dobbelgarasjen og boden vil bli revet i forbindelse med utbyggingen av snr. 2-5.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig villaområde mellom Karlsrud og Brattlikollen i bydel Nordstrand i Oslo.

Skoler og barnehager
Fra eiendommen er det avstand til Karlsrud (15 min gange) og Kastellet barne- og ungdomsskoler. Lambertseter skole og Lambertseter videregående skole ligger også innen rekkevidde. Har du barn i barnehagealder kan disse enkelt leveres og hentes i Lille Venn familiebarnehage, kun noen hundre meter unna ytterdøren. Kort avstand også til Saturn, Tyrihans og Bitteliten barneghage.

Fine turområder og treningsmuligheter
Det er kort vei til Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Det er flere lekeplasser i området, skøytebane, svømmehall, skiløyper, ridesenter, tennisanlegg og treningssenter (Elixia Karlsrud) m.m. Fra eiendommen er det også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta. Det er også store friområder på Ekeberg/Brannfjell og i Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Legg gjerne turen til idylliske og flotte Brannfjell, samt Ekebergsletta med EKT og Ekebergparken.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det kort vei til både T-banen på Karlsrud og Brattlikollen, begge med en avstand på ca. 10 min gange. Med bil tar det ca. 9 min til Oslo S, ca.10 min til Aker Brygge, 12 min til Majorstuen og 34 min til Oslo lufthavn.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000 Karlsrud og Kiwi Karlsrud. Karlsrud Mat- og Vinhus er nærmeste restaurant. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter Senter et variert utvalg med blant annet klesbutikker, Jernia, Vinmonopol, Meny og cafeér. I tillegg en flott kino og bibliotek. Jacobs på Holtet, Sæter, Mortensrud, Skullerud, Manglerud og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest/arkivkort for eiendommen datert 20.07.1960. Det foreligger også ferdigattest på omgjøring fra tomannsbolig til enebolig datert 23.05.2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Kjeller:
Det gjøres oppmerksom på at rommet som er omtalt som allrom i tilstandstrapport er angitt som bod (tilleggsdel) i byggetegningene. Det medfører søknadsplikt dersom hele eller deler av kjelleren skal bruksendres fra tilleggsdel til rom for varig opphold (hoveddel).

WC plassert under trapp i kjeller fremkommer ikke på godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Etter at boligseksjonene 2-5 er etablert, vil løpende utgifter til vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner deles likt mellom seksjonene (etter eierbrøk).

Denne seksjonen (seksjon 1) vil få fornyet utvendige tekniske installasjoner i bakken, som vann- og avløpsrør, i forbindelse med utbygging, og vil måtte dekke sin forholdsmessige andel av kostnaden til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige byggesaker:
202203452/202203454 pg 202203456 - Byggesak (Østerli terrasse 1 - Oppføring av enebolig - Hus 1-3)
Søknadene omhandler i alt oppføring av tre enebolig, over to etasjer + kjeller. Boligene oppføres med stående kledning og saltak. En enkelt garasje er plassert langs bygningens langside. Eksisterende bolig på eiendommen er søkt revet (sak 202203938), og det er omsøkt oppføring av ytterligere to eneboliger (sak 202203454 og 202203456), samt en garasje (sak 202203459) på eiendommen. Det er gitt Rammetilltalelse.

202306199 - Byggesak (Østerli terrasse 5 A-D - Oppføring av firemannsbolig, riving av garasje og bod)
Søknaden omfatter oppføring av én firemannsbolig med åtte parkeringsplasser integrert i bygningskroppen. Firemannsboligen er prosjektert med flatt tak i tre etasjer + kjeller. Eiendom med gnr./bnr. 160/1399, der tiltaket er søkt oppført, slås sammen med eiendom gnr./ bnr. 160/365, som er bebygd med en enebolig (Østerli Terrasse 5E)). Videre søkes det om at den eksisterende garasjen og uteboden på eiendom 160/365 rives og det anlegges tre parkeringsplasser ved den eksisterende eneboligen (Østerli Terrasse 5E).

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/365/1:
11.09.1952 - Dokumentnr: 10844 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1952 - Dokumentnr: 13476 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1958 - Dokumentnr: 6711 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1978 - Dokumentnr: 27220 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2023 - Dokumentnr: 665017 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2023 - Dokumentnr: 665017 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2023 - Dokumentnr: 665054 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:365
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2024 - Dokumentnr: 2101784 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 10/50

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

Se Utomhusplanen i prospektet for hvordan eiendommene blir seende ut med forslaget som er sendt inn.

Eksisterende trappeløsning på nordsiden av boligen Østerli Terrasse 5E vil bli fjernet i forbindelse med den fremtidige utbyggingen bak huset og det vil etablert ny trappeløsning etter prinsipp vist på utsnitt fra plantegning i prospektet.

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

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken koster kroner 19 500, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,75% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 23. juni 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Østerli terrasse 5E

Østerli terrasse 5 E
1185 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1954
BRA: 260 m^2
BRA-i: 260 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	3	20	8	1

Supertakst
GNR: 160 BNR: 365 SNR: 1
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Østerli terrasse 5 E
1185 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28930

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG3: Det registreres skjevheter i konstruksjonen på rekkverk.

TG3: Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

TG2: Rekkverket er lavt (ca. 87 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm.

TG2: Det er tregulv med sinkplater som tettesjikt, basert på alder gis det TG2 på tettesjikt.

Anbefalte tiltak

TG2: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

TG2: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG3: Råteskadet trevirke må skiftes, rekkverk må gjøres stabilt.

Merknad: Kostnadsestimat gjelder for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det blir påvist knust glass i et kjellervindu og blyglassvindu

TG3: Det registreres råteskader i karmer på lofts vindu

TG2: Karmer er værslitte.

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

TG3: Utskifting loftsvinduer med skade må påregnes.

TG2: Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte kjellervinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Justeringer/smøring av enkelte innerdører må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Merknad: Kostnadsestimat gjelder for TG3 avvik

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

TG3: Det registreres stedvis råteskader i trekledning, spesielt på sydveggen.

TG2: Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

TG3: For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

TG2: Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

TG3: Det er ikke montert snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

TG3: Det er løse kabler i noen takpunkt.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

TG3: Løse kabler må festes.

TG2: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader kan påløpe.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

TG3: Defekt kanal på begge bad pga brudd i rør, opplyst av dagens eier.

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i de fleste rom

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Anbefalte tiltak

TG3: Ventilasjonsrør bør skiftes.

TG2: Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk bruk av tett dusjkabinett. Det anbefales innstallert lekkasjestopper for å redusere risiko for skade ved eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3:Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk bruk av tett dusjkabinett. Det anbefales innstallert lekkasjestopper for å redusere risiko for skade ved eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Takvann er ført ut på terreng via nedløp.

Drenering fra byggeår. Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjelleryttervegger, men ganske moderat. Fukt som transporteres gjennom murverk trekker med seg salter som avsettes når fukten fordamper av overflatene.

TG2: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

TG2: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Det anbefales nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

TG2: Det er avflassing av utvendig puss og maling.

Anbefalte tiltak

Riss bør holdes under oppsyn for å kartlegge utvikling.

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Merknad: Da hulltakning ble utført hadde det vært lite nedbør over en lang periode, det kan ikke utelukkes høyere verdier på f. eks regnfulle høst og sommerdager. Utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen.

TG2: Noen av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres om mulig.

Påforede yttervegger mot grunnmur gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Algefremkomst på gulvbord.

TG2: Rekkverkshøyden er målt til mellom 40-60. cm. Rekkverk av blomsterkasser/ betong vegger. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag som er vanskelig eller umulig å inspisere.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. 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.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

2. etasje

Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Gang: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje

Stue: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 8mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 14mm avvik på 2 meter og 2mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Kjeller

Gang: Måler 18 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Avskallet front ved vask og ved kjøleskap.

TG2: Løs møbelddør på fryseskap.

TG2: Kjøleskapsdør er ikke festet i møbel dør.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkken fra ukjent år. Det er 2 stik integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Epok med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1).

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Eldre innredning fra byggeår. TG2 settes pga alder.

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

TG2: Høyde på rekkverk ble målt til 82 cm.

TG2: Det ble registrert åpninger i rekkverket større enn 10 cm.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Rekkverkshøyden bør økes til 90 cm for bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Deler av vløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

TG2: Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

TG2: Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. ved fremtidige oppgradering vil der være hensiktsmessig å skifte alle eldre rør. Kostnader vil påløpe.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Tilfredsstillende elektrisk tilkobling bør etableres i henhold til gjeldende forskrift.

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Enkelte gulvflis er skadet / sprukket.

TG2: Glasur på veggflis er sprukket

TG2: Borehull i vegg etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Anbefalte tiltak overflater

Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (12mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det registreres svakt fall til sluk.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Misfarget siliconefug på vegg

Anbefalte tiltak overflater

Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.3.2025	**5.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Krieg Klausen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Østerli terrasse 5 E, 1185 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**365**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebilig over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Støpt kjellergulv, etasjeskille av trekonstruksjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Teglsteinspipe er rehabilitert til stål.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	260	260	0	0	55
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	**296**	**260**	**36**	**0**	**55**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	77	77	0	0	0
1. etasje	84	84	0	0	44
2. etasje	73	73	0	0	11
Loft	26	26	0	0	0
Totalt m²	**260**	**260**	**0**	**0**	**55**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	74	26	48
Totalt m²	**74**	**26**	**48**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	77	54	23	Gang, allrom, vindfang, vaskerom, toalett	4 boder
1. etasje	84	84	0	Entre, gang/kjøkken/stue, bad.	
2. etasje	73	73	0	Gang, 4 soverom, bad.	
Totalt m²	**234**	**211**	**23**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	**36**	**0**	**36**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Takvann er ført ut på terreng via nedløp.

Drenering fra byggeår. Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjellerytttervegger, men ganske moderat. Fukt som transporteres gjennom murverk trekker med seg salter som avsettes når fukten fordamper av overflatene.

TG2: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

TG2: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Det anbefales nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Annet
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

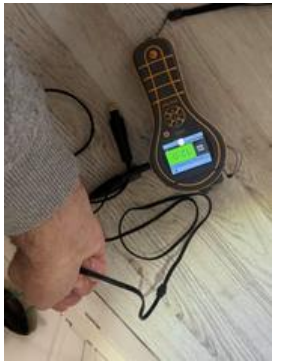
TG2: Det er avflassing av utvendig puss og maling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss bør holdes under oppsyn for å kartlegge utvikling.

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet

Kjeller har for det meste gulv og yttervegger av eksponert betong eller puss. Unntaket er «allrom» i kjeller, som har kledning på vegg og det som antakeligvis er laminatgulv ovenpå tilfaregulv.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Merknad: Da hulltakning ble utført hadde det vært lite nedbør over en lang periode, det kan ikke utelukkes høyere verdier på f. eks regnfulle høst og sommerdager. Utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen.

TG2: Noen av rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres om mulig.

Påførede yttervegger mot grunnmur gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 44 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Algefremkomst på gulvbord.	
TG2: Rekkverkshøyden er målt til mellom 40-60. cm. Rekkverk av blomsterkasser/ betong vegger. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 11 m² med adkomst fra 2. etasje	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
TG3: Det registreres skjevheter i konstruksjonen på rekkverk.	
TG3: Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.	
TG2: Rekkverket er lavt (ca. 87 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm.	
TG2: Det er tregulv med sinkplater som tettesjikt, basert på alder gis det TG2 på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
TG2: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.	
TG3: Råteskadet trevirke må skiftes, rekkverk må gjøres stabilt.	
Merknad: Kostnadsestimat gjelder for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører

Beskrivelse	
Blyglass i verandadør, fra byggeår.	
Doble koblede vinduer i kjeller og noen i 1. etasje og enkle glass på loft, fra byggeår.	
Entredør i malt utførelse med glassfelt, fra byggeår	
Innerdører i tre, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
TG2: Det blir påvist knust glass i et kjellervindu og blyglassvindu	
TG3: Det registreres råteskader i karmer på lofts vindu	
TG2: Karmer er værslitte.	
TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3: Utskifting loftsvinduer med skade må påregnes.	
TG2: Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte kjellervinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.	
Justeringer/smøring av enkelte innerdører må påregnes.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Merknad: Kostnadsestimat gjelder for TG3 avvik	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Vinduer og dører: Nyeere vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2018.	
Formpressede innerdører, ukjent år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-3**
TG3: Det registreres stedvis råteskader i trekledning, spesielt på sydveggen.	
TG2: Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.	
TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3: For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.	
TG2: Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via trapp.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet, men ukjent årstall og manglende dokumentasjon.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag som er vanskelig eller umulig å inspisere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. 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.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.12 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	**TG-IU**
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**
TG3: Det er ikke montert snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

2. etasje

Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Gang: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje

Stue: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 8mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 14mm avvik på 2 meter og 2mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Kjeller

Gang: Måler 18 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Teglsteinspipe, rehabilitert til stål 2022, opplyst av dagens eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
TG2: Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
TG2: Avskallet front ved vask og ved kjøleskap.	
TG2: Løs møbelddør på fryseskap.	
TG2: Kjøleskapsdør er ikke festet i møbel dør.	
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkken fra ukjent år. Det er 2 stik integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Epok med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1).	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til i kjeller: Stue: 2.01 m.	
Takhøyder er målt til i 1. etasje: Stue: 2.38 m.	
Takhøyder er målt til i 2. etasje: Soverom: 2.32 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
TG2: Eldre innredning fra byggeår. TG2 settes pga alder.	
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Høyde på rekkverk ble målt til 82 cm.	
TG2: Det ble registrert åpninger i rekkverket større enn 10 cm.	
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Rekkverkshøyden bør økes til 90 cm for bedre personsikkerhet.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
TG2: Deler av vløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

TG2: Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

TG2: Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. ved fremtidige oppgradering vil der være hensiktsmessig å skifte alle eldre rør. Kostnader vil påløpe.

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
2 stk sikringsskap.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er oppfradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Oppsummering av elektrisk **TG-3**

TG3: Det er løse kabler i noen takpunkt.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3: Løse kabler må festes.

TG2: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader kan påløpe.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Tilfredsstillende elektrisk tilkobling bør etableres i henhold til gjeldende forskrift.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom og toalettrom. Luftekanal på,kjøkken	

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
TG3: Defekt kanal på begge bad pga brudd i rør, opplyst av dagens eier.	
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i de fleste rom	
Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
TG3: Ventilasjonsrør bør skiftes.
TG2: Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.25 Våtrom: 1 etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt flis på flis etter bygge år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt	
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.	
TG2: Enkelte gulvflis er skadet / sprukket.	
TG2: Glasur på veggflis er sprukket	
TG2: Borehull i vegg etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.	

Anbefalte tiltak overflater
Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.	
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales fortsatt bruk bruk av tett dusjkabinett. Det anbefales innstallert lekkasjestopper for å redusere risiko for skade ved eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.
Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk **150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett
Er det skader på utstyr og innredning? Ja
Er det innebygd sisterne til klosett? Nei
Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Ingen tiltak synes nødvendig.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.
Oppsummering av ventilasjon **TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei
Oppsummering av fukt **TG-0**
Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra trapperom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.26 Våtrom: 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Flis på flis i nyere tid
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja
Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater **TG-2**
TG2: Høydeforskjell (12mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det registreres svakt fall til sluk.
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.
TG2: Misfarget siliconefug på vegg
Anbefalte tiltak overflater
Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei
Type sluk Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

TG3:Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk bruk av tett dusjkabinett. Det anbefales innstallert lekkasjestopper for å redusere risiko for skade ved eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en dobbelt servant, klosett og dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og aturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra XX. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Øvrig

Beskrivelse	
Bakvegg gir etter av si porer	

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Klausen, Marius Krieg	9578-5995-4-1595167	2025-06-12 14:46:56
Musial, Lucas	9578-5999-4-3325067	2025-06-12 20:27:24

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0256/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østerli terrasse 5E, 1185 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Lucas Musial, Marius Krieg Klausen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: 90109693
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad er antakeligvis fra 1990-tallet, men vet ikke sikkert. Avløpsrør fra byggeår.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen hadde svekkelser som medførte fyringsforbud, og ble derfor rehabilitert med stålrørsforing våren 2023. Arbeidet ble utført av Pipeeksperten AS. Se byggesak ref. 202303575.

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Anlegget har åpenbart blitt endret/ oppgradert etter byggeår, men vi kjenner ikke til hvem som har gjort hva og når. Vi besitter ikke samsvarserklæring for evt. arbeider.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet utekran (2024) Nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje (2022)

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sammenslått fra 2 til 1 bruksenheter i 2021. Se byggesak ref. 202113624. Eiendommen ble seksjonert i 2024, se sak med kommunens ref. 2024/02353.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet offentlig vann- og avløp.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eiere har foretatt flateoppussing, endret romløsninger, kjøkken etc.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Våtrommene tilfredsstiller ikke gjeldende krav. Se for øvrig tilstandsrapport.

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

Ja

Beskriv: Pipen hadde svekkelser i murverk innvendig, og ble derfor rehabilitert med stålrørsforing av fagfolk våren 2023. Piperehabilitering er søknadspliktig, se byggesak ref. 202303575. Ferdigattest foreligger.

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)

Ja

Beskriv: Opplever at dreneringen fungerer som forventet ut fra byggemetode og alder. Kjeller har stedvis tegn til fukttransport gjennom kjellergulv og kjelleryttervegger, men det er ganske moderat. Noe grunnfukt er normalt og må påregnes i kjellere av denne alder og med denne byggemetoden. Vi har ikke opplevd problemer med å benytte bodene i kjelleren til oppbevaring av innbo. Anbefaler imidlertid å fjerne påforet veggkledning og gulv i rom i kjeller benevnt som "allrom", slik at grunnfukt får diffendere fritt fra flatene. Det er påvist for høyt fuktnivå der hvor vegger og gulv er tildekket. Skjulte skader som følge av fukt kan ikke utelukkes i utlektede vegger og under belagte gulv i kjeller. Kjeller egner seg etter vårt skjønn ikke for innredning til beboelsesrom uten at det først gjennomføres fuktsikringstiltak, som anbefalt av f.eks Sintef Byggforsk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen påvist lekkasje, men sydvegg har slitt kledning med en del råte. Samme gjelder takterrasse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke samsvarserklæring for evt endringer som har blitt gjort før vår eiertid. Ikke gjort endringer i vår eiertid.

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

Ja

Beskriv: Løs puss på utsiden av grunnmur og pipe over tak.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil som beskrevet i spørsmålet. Noe trykkfall og lyd i rør ved tapping kan forekomme. Vi har ikke opplevd det som noe problem.

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

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

Eventuell kommentar: Ingen feil som beskrevet i spørsmålet. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekkskanal fra våtrom er brutt på loft. En del rom mangler organisert tilluft (vegg eller vindusventiler).

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

Beskriv: Noe slitasje i kjøkkeninnredning.

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 fra 2025. Tilstandsrapport fra 2023.

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 fra 2025. Tilstandsrapport fra 2023.

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

Eventuell kommentar: Boligen er seksjonert på bakgrunn av rammetillatelse ref. saksnr. 202306199. Tiltaket er enda ikke igangsatt, så parkeringsløsning blir ikke i samsvar med seksjoneringskart før øvrige tomteseksjoner blir bebygd.

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?
Ja

Beskriv: Eiendommen består av 5 seksjoner, hvorav seksjonen som selges (enebolig), samt 4 ubebygde tomtesaksjoner (fremtidig rekkehus) Rammetillatelse ref. saksnr. 202306199-50 datert 10.07.2024. Tiltaket (rekkehus med 4 boenheter) er enda ikke igangsatt.

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

Eventuell kommentar: Noen av naboene inngav klage på rammesøknaden, men klagene ble ikke tatt til følge av kommunen.

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: Forholdet mellom denne seksjonen (seksjon 1) og øvrige seksjoner i sameiet om bruk av fellesareal mv. fremgår av sameiets vedtekter.

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

Beskriv: Etter at boligseksjonene 2-5 er etablert, vil løpende utgifter til vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner deles likt mellom seksjonene (etter eierbrøk). Denne seksjonen (seksjon 1) vil få fornyet utvendige tekniske installasjoner i bakken, som vann- og avløpsrør, i forbindelse med utbygging, og vil måtte dekke sin forholdsmessige andel av kostnaden til dette.

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?
Ja

Beskriv: Utvendige trapper inklusiv rekkverk og håndløpere tilfredsstiller ikke dagens krav.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0256/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Musial, Lucas	**2025-06-12**	**Klausen, Marius Krieg**	**2025-06-12**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Musial, Lucas		bankID Klausen, Marius Krieg	

Signicat

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØSTERLI TERRASSE 5

Fastsatt den 05.06.25 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1 OM SAMEIET

Sameiet Østerli terrasse 5 er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr/bnr 160/365 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonering tinglyst 16.10.2024.

Sameiet består av 5 boligseksjoner.

2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE (eiersl. §§ 23-39)

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Hver seksjon har sameiebrøk 10/50, som uttrykker hver seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

De deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene som bolig- eller tilleggsareal, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal før og under bygge- og anleggsperioden for etablering av bygning for seksjon 2-5 og felles uteareraler i samsvar med rammetillatelse.

Fordi ny adkomstvei og parkeringsplass nordøst på eiendommen ikke blir etablert før utbygging av seksjon 2-5, gis seksjon 1 en tidsbegrenset enerett til bruk av eksisterende dobbelgarasje og parkeringsplassen foran denne frem til garasjen rives i forbindelse med etablering av felles uteareraler i samsvar med rammetillatelse. Seksjonseier til seksjon 1 gis rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til den midlertidige parkeringsløsningen i og foran garasje om ønskelig, men vil ikke få utlegget dekket når garasjen senere blir revet. Sameiet bestemmer tidspunktet for når garasjen skal rives med vanlig flertallsvedtak.

Under anleggsperioden gis seksjonseiere til seksjon 2-5 en tidsbegrenset enerett til bruk av fellesarealer under opparbeidelse av disse, samt til lagring og riggområde. Eneretten gjelder fra det varsles oppstart av arbeider og frem til bygning for seksjon 2-5 samt uteareraler er opparbeidet, maksimalt 3 år fra oppstart.

Det skal til enhver tid sørges for at seksjon 1 har gangadkomst til sin bruksenhet under bygge- og anleggsperioden. Unntak er korte avbrudd i forbindelse med fjellsprengning og annet midlertidig arbeid som kan utgjøre fare for beboere som ferdes utendørs. Seksjon 1 må tåle å flytte sin gangadkomst midlertidig til terrasseinngangen på sydsiden under deler av utendørs anleggsarbeid, herunder ved opparbeidelse av ny felles adkomstvei på nordsiden av seksjon 1.

Under anleggsperioden, frem til utvendig parkeringsplass tilhørende seksjon 1 er opparbeidet, plikter samtlige seksjonseiere midlertidig å benytte seg av gateparkering.
Seksjon 1 plikter å gi tilgang til sitt utvendige tilleggsareal slik at dette kan opparbeides i samsvar med rammetillatelsen.

Tiltakshaver (seksjonseiere i seksjon 2-5) har rett til å søke om mindre endringer i tillatelsen, som f.eks endret stigningsforhold på adkomstvei, ny bygnings plassering i høyde mv.

2.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal (etter at bygning for seksjon 2-5 og felles uteareraler er opparbeidet)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.6 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt innenfor egen seksjon under nærmere bestemte vilkår angitt i husordensreglene. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader, med visse unntak som fremgår av vedtektene.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2.9 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har (legal) panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

2.10 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet og bestemte deler av fellesarealet

I medhold av eierseksjonsloven § 33 tredje ledd første punktum er det fastsatt at samtlige seksjoner, i tillegg til vedlikeholdsplikten for egen bruksenhet, også har plikt til å holde ved like bygningen som inneholder egen bruksenhet, og hefter for enhver kostnad knyttet til vedlikehold, reparasjon og utbedring (skadeutbedring), bygningsmessige endringer som følge av offentlige pålegg, og så videre. Vedlikeholdsplikten gjelder bygningen med samtlige byggverksdeler og tekniske installasjoner (vann- og avløpsinstallasjoner, el.-installasjoner ol.).

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utvendige byggverksdeler og tekniske installasjoner (vann- og avløpsinstallasjoner, el.-installasjoner ol.) som er plassert innenfor utvendig tilleggsareal til egen bruksenhet. Samtlige seksjonseiere med plikt til å vedlikeholde og utbedre deler av fellesarealer etter denne bestemmelsen har gitt samtykke til dette jamfør eierseksjonsloven § 33 tredje ledd andre punktum.

Seksjonseieren skal vedlikeholde og om nødvendig utbedre bruksenheten, herunder fellesareal som er underlagt seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter denne bestemmelsen, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

2.11 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner som er plassert innenfor fellesarealene forsvarlig ved like.

Vedlikehold og eventuell reparasjon av forstøtningsmurer og fjellskjæringer hører inn under sameiets vedlikeholdsplikt, selv om de ifølge seksjoneringstegninger skulle være plassert innenfor en bruksenhet (på utvendig tilleggsareal til en bruksenhet).

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under

den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, slik det er beskrevet i foregående inndeling. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

2.12 Kostnader i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider ved etablering av seksjon 2-5 og endrede utearealer

Seksjon 2-5 består av ubebygde tomteseksjoner. Kostnader til bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med etablering av seksjon 2-5 i samsvar med den til enhver tid gjeldende byggetillatelse påfaller seksjonseiere til seksjon 2-5.

Seksjon 1 skal likevel etter sameiebrøk yte bidrag til kostnaden knyttet til å legge nye utvendige vann- og avløpsledninger, inkl. utvendig stoppekran og nødvendige kummer. Kostnaden forfaller når ytelsen er levert. Seksjonseiere til seksjon 2-5 har plikt og rett til å fremføre nye vann- og avløpsrør frem til kjellerytterveggen på bygningen til seksjon 1.

Den utvendige opparbeidelsesplikten av utvendig tilleggsareal tilhørende seksjon 1 som blir berørt av bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med etablering av seksjon 2-5 og uteareraler begrenses til grovplanering (klart for tilsåing av gress/ beplantning).

Seksjon 2-5 har rett til å bruke strøm fra garasje, herunder installere ny utvendig kontakt/ kontakter på yttervegg til garasje bruk til byggestrøm mv. (3-fas), under bygge- og anleggsperioden. Retten gjelder også for evt. midlertidig utebod/ brakke som erstatning for garasje når den rives. Sameiet kan om nødvendig oppgradere kabel til garasje fra seksjon 1 og sikring i sikringsskap i seksjon 1 slik at kursen får økt kapasitet. Seksjon 1 kan kreve at det installeres en intern måler på kursen. Alle kostnader knyttet til oppfyllelsen av bestemmelsen i dette avsnittet tilfaller seksjon 2-5.

Seksjon 2-5 gis enerett til å bruke fellesareal til mellomlagring av masser, byggematerialer, utstyr og maskiner mv. i byggeperioden.

2.13 Arbeider på eksisterende bygninger i sameiet

Styret skal varsles før det utføres bygningsmessige arbeider som innebærer fjerning/ riving av eksisterende byggverksdeler og komponenter, så vel innvendig som utvendig. Arbeider som nevnt skal kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Eksempler på arbeider som skal varsles og godkjennes av styret er, men ikke begrenset til, reparasjon/ endring/ utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, reparasjon/ utskiftning/ endring av fasadekledning, reparasjon/ utskiftning/ endring av grunnmur inkl utvendig puss, endring av utvendige farger eller lignende.

Hensikten med bestemmelsen er at styret skal kunne vurdere eventuelle estetiske forhold knyttet til endringer samt behovet for kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall og/ eller risikoen for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer til omgivelsene. Eksempler

på byggverksdeler som kan inneholde helse og miljøfarlige stoffer er gulvbelegg, innvendig og utvendig puss, maling og malte bygningsdeler, vindtettpapp etc. (ikke uttømmende).

Byggavfall som oppstår i forbindelse med bygningsmessige arbeider skal ikke lagres åpent utendørs med mindre det er godkjent av styret. Byggavfall skal hives direkte i egnede containere/ beholdere. Avfall skal ikke spres til omgivelsene. Eventuelt farlig avfall skal saneres, bortfraktes og deponeres i samsvar med gjeldende regelverk, slik at ikke andre seksjoner påføres ulemper.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

2.14 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

2.15 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

3 ÅRSMØTET (eiersl. §§ 40-53)

3.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

3.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

3.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

3.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

3.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

3.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering/ etablering av «utleiemaskin»)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

3.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

3.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

4 STYRET (eiersl. §§ 54-60)

4.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

4.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

4.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

4.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

4.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

4.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

5 FORRETNINGSFØRER

5.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

5.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6 REGNSKAP

6.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Se ellers eiersl. §§ 64-65.

7 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og gjelder gjelde for sameiet utover de endringer sameiet har gjort i vedtektene som loven åpner for.

Oslo

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/365 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Østerli terrasse 5E 1185 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 36 148,37
Fakturamottaker:	Musial Lucas Gotaasalleen 13 2050 JESSHEIM	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Musial Lucas	Totalt	NOK 36 148,37

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	25 407,48
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**36 148,37**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/365/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Østerli terrasse 5E 1185 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 327,00
Fakturamottaker:	Musial Lucas Gotaasalleen 13 2050 JESSHEIM		
Eiernavn:	Musial Lucas	Totalt	NOK 3 327,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 327,00
Totale avgifter	**3 327,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.





Prosjekt:
Østerli terrasse 5,
Gnr/Bnr 160/365 Oslo kommune

Firemannsbolig

BYGGHERRE:
Lucas Musial

Eiendomsanalyse AS
Org nr: 959059411

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO:
04-01-2024

TEGNING:
Utv. perspektiv

MÅLESTOKK:

TEGNINGSNR.:
A72-101

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: D:\dropbox\Dropbox\Mats og Paulina\01_Øvrige PROSJEKT\Østerli Terrasse 5\01_TERRENGFIL\Østerli Terrasse 5,terrengfil jan 24 (gjeldende).pln









Prosjekt:
Østerli terrasse 5,
Gnr/Bnr 160/365 Oslo kommune

Firemannsbolig

BYGGHERRE:
Lucas Musial

Eiendomsanalyse AS
Org nr: 959059411

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

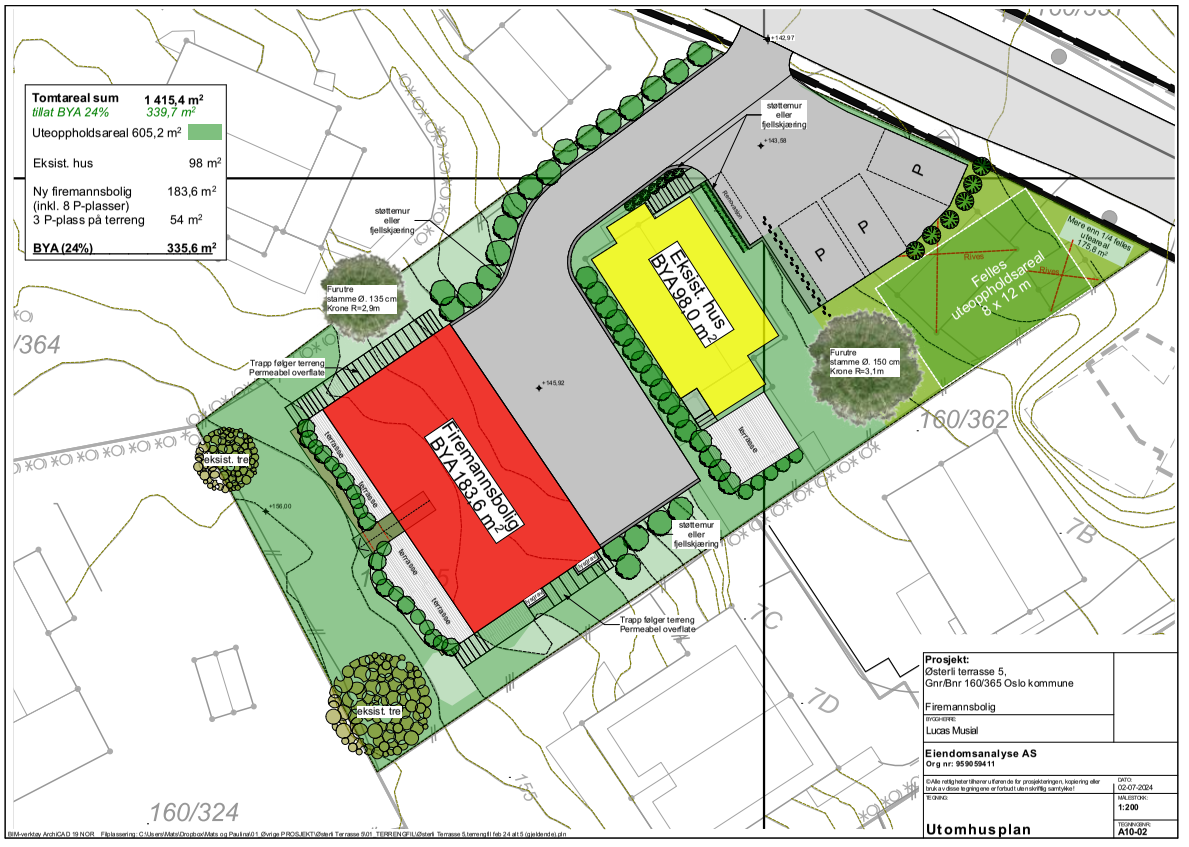
DATO:
02-07-2024

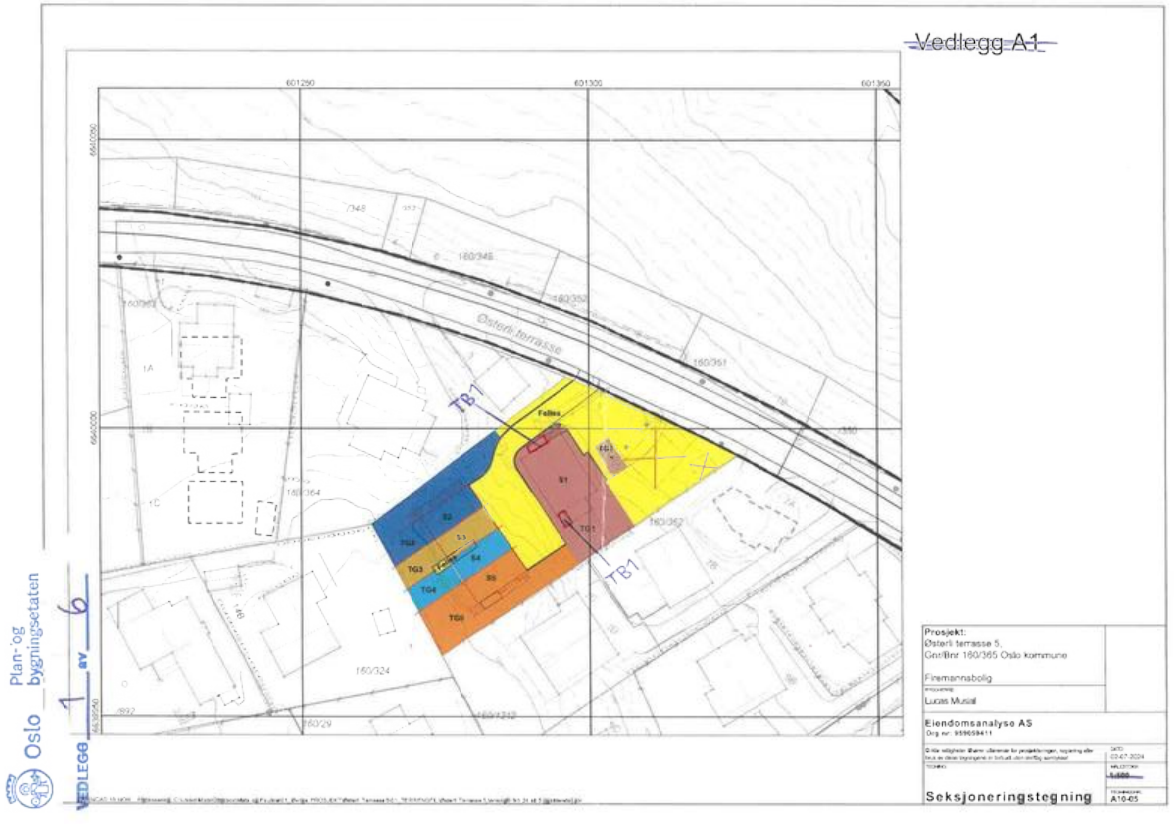
TEGNING:

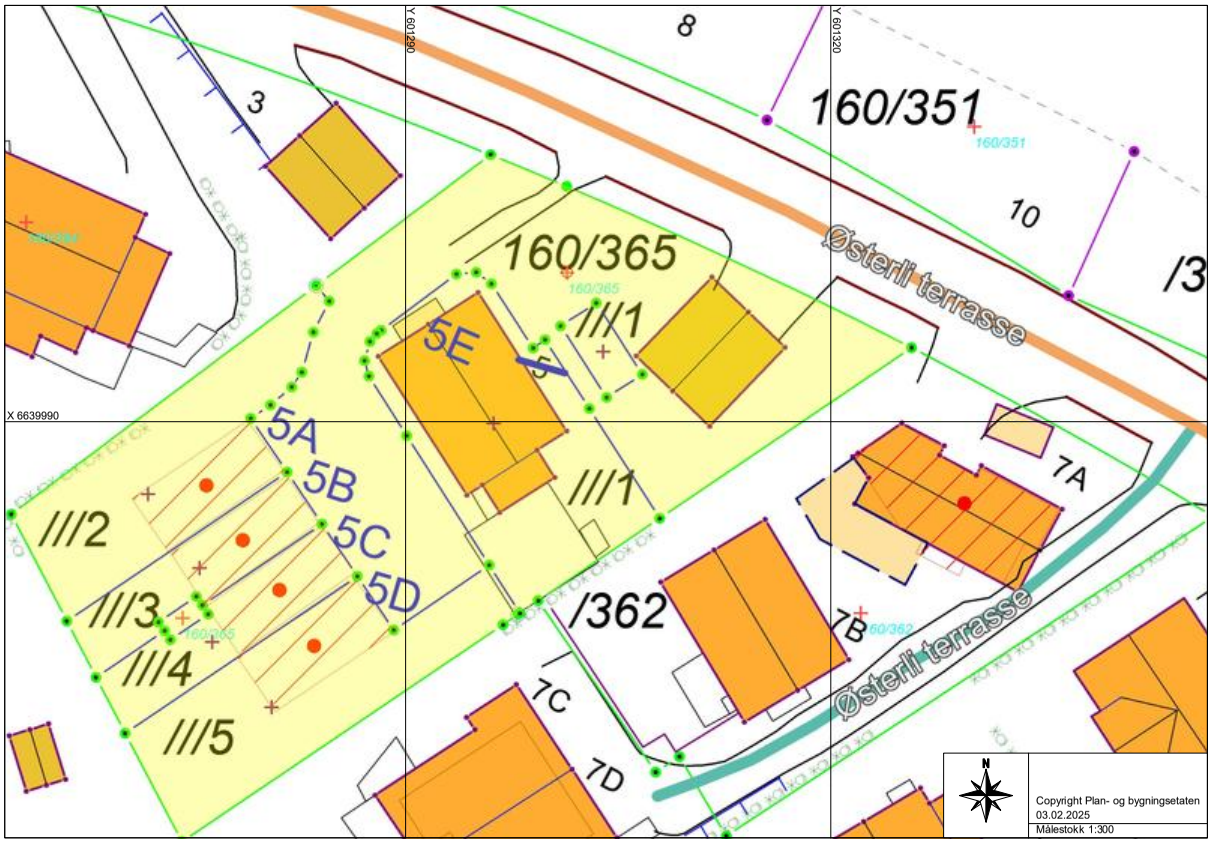
Utv. perspektiv 2

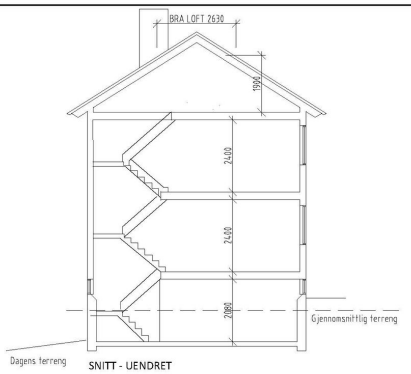
MÅLESTOKK:

TEGNINGSNR.:
A72-102

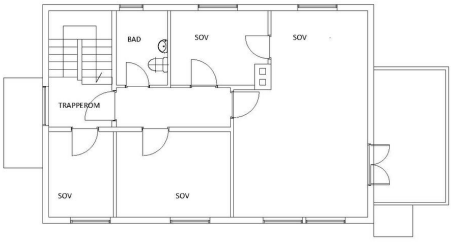

Tomtareal sum 1 415,4 m²
tillat BYA 24% 339,7 m²
Uteoppholdsareal 605,2 m²
Eksist. hus 98 m²
Ny firemannsbolig (inkl. 8 P-plasser) 183,6 m²
3 P-plass på terreng 54 m²
BYA (24%) 335,6 m²
Eksist. hus BYA 98,0 m²
Firemannsbolig BYA 183,6 m²
Felles uteoppholdsareal 8 x 12 m
Mere enn 1/4 felles uteareal 175,6 m²
støttemur eller fjellskjæring
Furutre stamme Ø. 135 cm Krone R=2,9m
Furutre stamme Ø. 150 cm Krone R=3,1m
Trapp følger terreng Permeabel overflate
Eksist. tre
terrasse
160/364
160/362
160/324
7B
7C
7D
7E
Prosjekt:
Østerli terrasse 5,
Gnr/Bnr 160/365 Oslo kommune
Firemannsbolig
BYGGHERRE:
Lucas Musial
Eiendomsanalyse AS
Org nr: 959059411
DATO: 02-07-2024
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNINGSNR: A10-02
Utomhusplan


~~Vedlegg A1~~
601250
601300
601350
6602050
6602000
6601950
160/345
160/352
Østerå terrasse
160/351
160/364
160/362
160/324
160/329
160/312
1A
1C
1B
TB1
TB1
Felles
B1
B2
B3
B4
B5
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 6
Prosjekt:
Østerå terrasse 5.
Gnr/Bnr 160/365 Oslo kommune
Firemannsbolig
Lucas Musial
Eiendomsanalyse AS
Org nr: 919609411
DATO: 03-07-2024
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNING: Seksjoneringstegning
TEGNINGSNR: A10-05

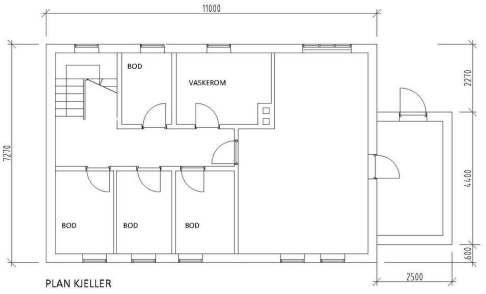

Y 601280
Y 601320
X 6639990
8
3
160/351
160/351
10
/3
160/365
160/365
Østerli terrasse
5E
5
///1
5A
5B
5C
5D
///2
///3
///4
///5
///1
7A
/362
7B
7C
7D
Østerli terrasse
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
03.02.2025
Målestokk 1:300



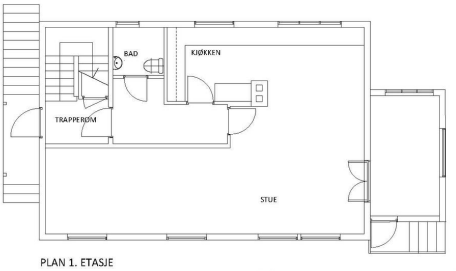
SNITT - UENDRET



PLAN 2. ETASJE



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE

ØSTERLI TERRASSE 5
PLANER ENEBOLIG

Fremtidig situasjon adkomst.

DATO: 28.06.2023
MÅL: A3 1:100
TEGN: MK

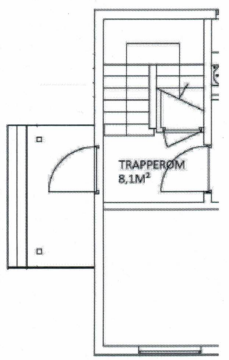
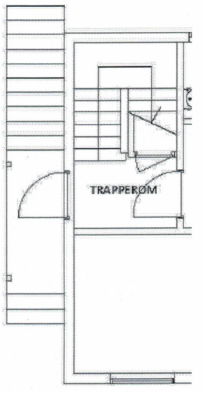
Filnavn: UNDERLAG EKSISTBOLIG 006228STERLI TERRASSE 7A_EKSIST BOLIG PLANER.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM)
Printet dato: 12.08.2021 Bruker: INGER RAMSFJELL

Avtale mellom eksisterende boligseksjon og nye boligseksjoner i eierseksjonssameiet Østerli terrasse 5 – gnr. 160 bnr. 365

Eiendommen gnr. 160 bnr. 365 med adresser Østerli terrasse 5 A-E består i dag av en seksjon bebygd med enebolig (Østerli terrasse 5 E, seksjon 1), og 4 ubebygde tomteseksjoner med rammetillatelse for boliger i rekkehus (Østerli terrasse 5 A-D, seksjon 2-5).

Denne avtalen regulerer forholdet mellom seksjon 1 og de ubebygde seksjonene 2-4 i tilknytning til opparbeidelse av fellesareal og nødvendige endringer på utvendig tilleggsareal til seksjon 1 i forbindelse med byggingen av seksjon 2-5. I tillegg gjelder sameiets vedtekter.

Hovedadkomst (trapp) til seksjon 1
Seksjon 1 har i dag adkomst via trapper plassert på terreng. Siste trapp står normalt på nordfasade. I forbindelse med anlegging av ny felles adkomstvei (kjørevei) til seksjon 2-5, må trappen endres.

Eksisterende trappeløsning hovedadkomst seksjon 1	Prinsipp for fremtidig trappeløsning hovedadkomst seksjon 1
	 PLAN 1. ETASJE

Ved igangsetting av byggetiltak på eiendommen 160/1399, plikter tiltakshaver å fjerne eksisterende trapper på nordside av seksjon 1. Seksjon 1 må tåle å flytte sin gangadkomst midlertidig til terrasseinngangen på sydsiden under deler av utendørs anleggsarbeid, herunder ved opparbeidelse av ny felles adkomstvei på nordsiden av seksjon 1. Etter at adkomstvei er etablert og grunnarbeidsperioden er over (bygningsarbeider gjenstår), skal eiere av seksjon 2-5 etablere ny trappeløsning etter prinsipp vist på utsnitt fra plantegning vist nedenfor, i samsvar med gjeldende krav i bygningsteknisk forskrift. Seksjonseiere til seksjon 2-5 avgjør ellers materialvalg og utforming. Dersom seksjonseiere til seksjon 1 ønsker en annen trappeløsning enn tilbudt vil de få muligheten til det, såfremt forslaget godkjennes av sameiet. Eventuell merkostnad for annen trappeløsning enn tilbudt tilfaller seksjon 1.

MM LM

Andre forhold knyttet til utbygging av seksjon 2-5 og fellesareal
Fordi ny adkomstvei og parkeringsplass nordøst på eiendommen ikke blir etablert før utbygging av seksjon 2-5, gis seksjon 1 en tidsbegrenset enerett til bruk av eksisterende dobbelgarasje og parkeringsplassen foran denne frem til garasjen rives i forbindelse med etablering av felles utearealer i samsvar med rammetillatelse. Seksjonseier til seksjon 1 gis rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til den midlertidige parkeringsløsningen i og foran garasje om ønskelig, men vil ikke få utlegget dekket når garasjen senere blir revet. Sameiet bestemmer tidspunktet for når garasjen skal rives med vanlig flertallsvedtak.

Under bygge- og anleggsperioden gis seksjonseiere til seksjon 2-5 rett til bruk av fellesarealer under opparbeidelse av disse, samt til lagring og riggområde.

Det skal til enhver tid sørges for at seksjon 1 har gangadkomst til sin bruksenhet under bygge- og anleggsperioden. Unntak er korte avbrudd i forbindelse med fjellsprengning og annet midlertidig arbeid som kan utgjøre fare for beboere som ferdes utendørs. Seksjon 1 må tåle å flytte sin gangadkomst midlertidig til terrasseinngangen på sydsiden under deler av utendørs anleggsarbeid, herunder ved opparbeidelse av ny felles adkomstvei på nordsiden av seksjon 1.

Under anleggsperioden, frem til utvendig parkeringsplass tilhørende seksjon 1 er opparbeidet, plikter samtlige seksjonseiere midlertidig å benytte seg av gateparkering.
Seksjon 1 plikter å gi tilgang til deler av sitt utvendige tilleggsareal som må endres for å komme i samsvar med rammetillatelsen.

Rammetillatelsen angir de overordnede rammene for opparbeidelse av fellesareal. Detaljer knyttet til opparbeidelsen avgjøres av seksjon 2-5. For eksempel er det på rammesøknadstegningene vist forstøtningsmurer, men terrassering i terreng kan også løses ved skråninger eller fjellskjæringer. Et annet eksempel er materialvalg for dekke på parkeringsplass og adkomstvei.

Tiltakshaver (seksjonseiere i seksjon 2-5) har rett til å søke om endringer i tillatelsen, som f.eks endret stigningsforhold på adkomstvei, ny bygnings plassering i høyde mv.

Signaturer:

Frogner, 22.06.25

Marius Krieg Klausen
For seksjon 1

Lucas Musial
For seksjon 1

Marius Krieg Klausen
For seksjon 2-5

Lucas Musial
For seksjon 2-5

20.juli 1960

/EBA

Gnr. 160, bnr. 365, Abildøveien 5, Abildø. 52/706

Nybygg 23/3-1960

Tomannsbolig

Herr Erling L. Johansen

- eier -

Yours faithfully,

xxxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ØSTERLI TERRASSE 5E

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513004
1453

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 365

Vi viser til bestilling av 20250527 for ØSTERLI TERRASSE 5E.

GNR. 160 BNR. 365

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.10.2024.

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

1415.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 8 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

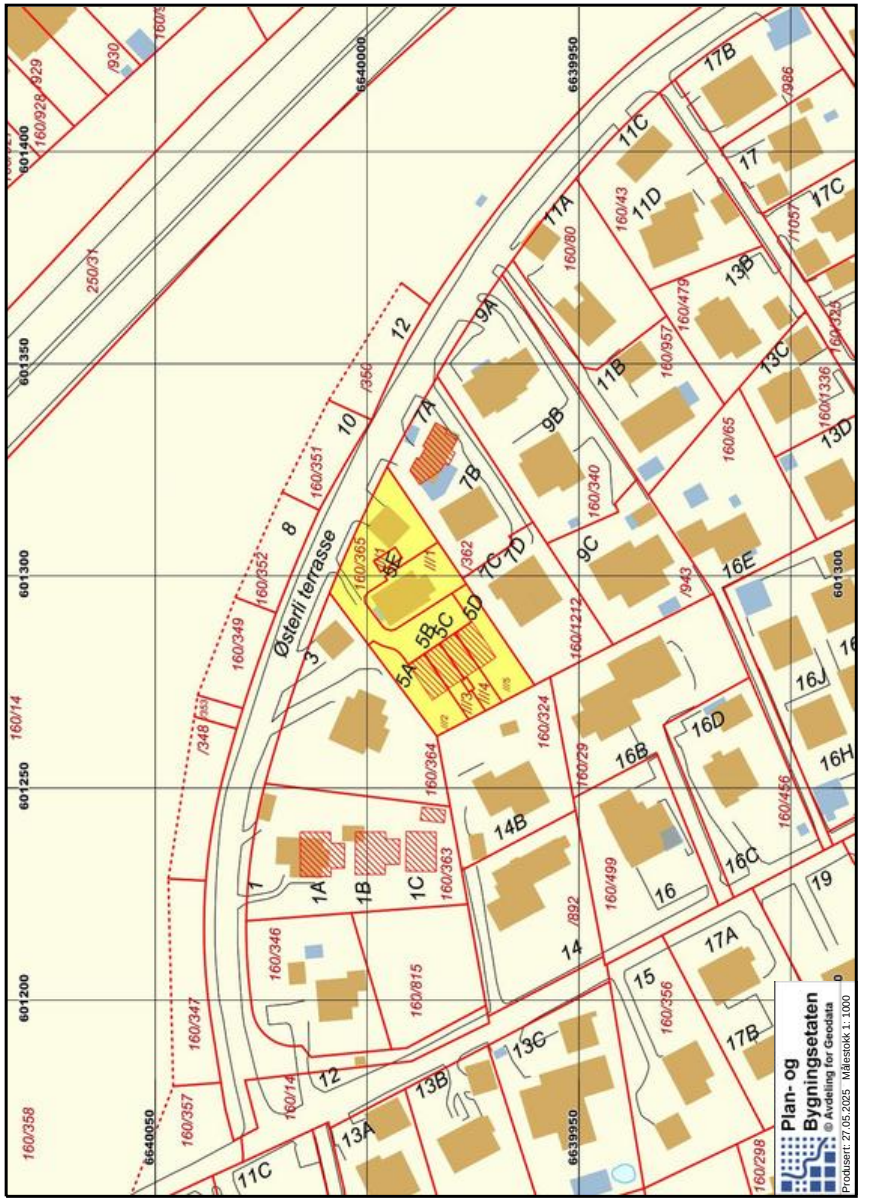
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

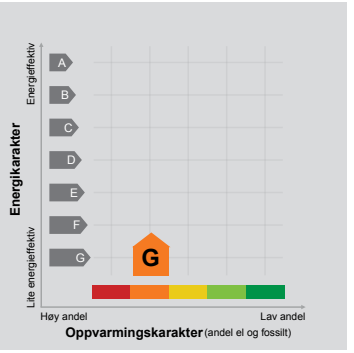
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



ENERGIATTEST

Adresse	Østerli terrasse 5
Postnummer	1185
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80398441
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9ca9354f-853b-48b3-87df-99cb66cb9f10
Dato	16.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østerli terrasse 5
Postnummer: 1185
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 16.06.2023 8:57:21
Energimerkenummer: 9ca9354f-853b-48b3-87df-99cb66cb9f10

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 365
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80398441

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Østerli terrasse 5

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.)	635 elever, 25 klasser	14 min / 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	540 elever, 22 klasser	14 min / 1.2 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	608 elever, 21 klasser	26 min / 2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	540 elever, 28 klasser	6 min / 2.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	477 elever, 16 klasser	23 min / 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	13 min / 1.1 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	20 min / 1.5 km

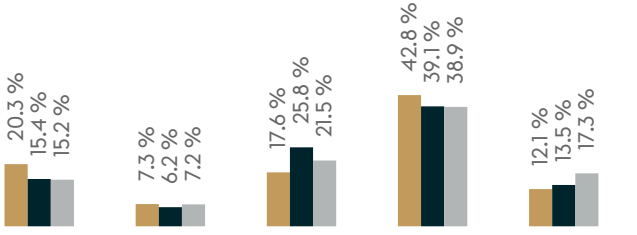
Offentlig transport

Brattlikollen T	Linje 4N	8 min / 0.7 km
Brattlikollen	Linje 1, 4	8 min / 0.7 km
Holtet	Linje 13, 19	26 min / 2 km
Bryn stasjon	Linje L1, L12, L13	5 min / 4 km
Oslo S	Totalt 23 ulike linjer	10 min / 5.9 km

Barnehager

Lille venn familiebarnehage		10 min
Tyrihans barnehage (1-6 år)	60 barn, 4 avdelinger	12 min / 1 km
Nylænde barnehage (1-6 år)	46 barn, 3 avdelinger	13 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 815	1 171
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Abildsøparken balløkke	11 min
Abildsø	17 min
SATS Karlsrud	13 min
Mudo Nordstrand	13 min

«Polig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0256/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østerli terrasse 5E 1185 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 365, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no