

Økernveien 233D



Velkommen til

Økernveien 233D



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Brobekk

Familievennlig enderekkehus o/3 plan med solrik uteplass, peis og 2 bad - Meget barnevennlig og sentralt - God standard

Prisantydning	9 300 000,-
Omkostninger	233 850,-
Totalpris	9 533 850,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1955

Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no
Megler 2	Milla Johnsen
Telefon	464 20 669
E-post	m.johnsen@nordvikbolig.no


Til salgs





Kort fortalt

Christoffer Fraurud v/Nordvik Løren har gleden av å presentere dette flotte rekkehuset med solrik og skjermet uteplass, god standard og familievennlig beliggenhet. Dette er et enderekkehus med ekstra hageareal og usjenert markterrasse på hele 38 kvm – perfekt for både lek og avslapning. Innvendig fremstår boligen gjennomgående lys og moderne, med oppgraderinger utført over flere år.

- Velholdt og gjennomgående enderekkehus
- Flott terrasse på 38 kvm med skjermet hage
- Store vindusflater og naturlig lysinnslipp
- Peis i stue
- Bad i både 2. etg. og i kjeller
- Badet i kjeller er fra 2018 med dusj og badekar
- Gulvvarme på stue, kjøkken, bad og entré
- Familievennlig område med lekeplass rett i nærheten
- Kort vei til barnehager, skole og gode kollektivforbindelse

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

Areal-Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 30 kvm. Bad, allrom.
Total BRA: 30 kvm.

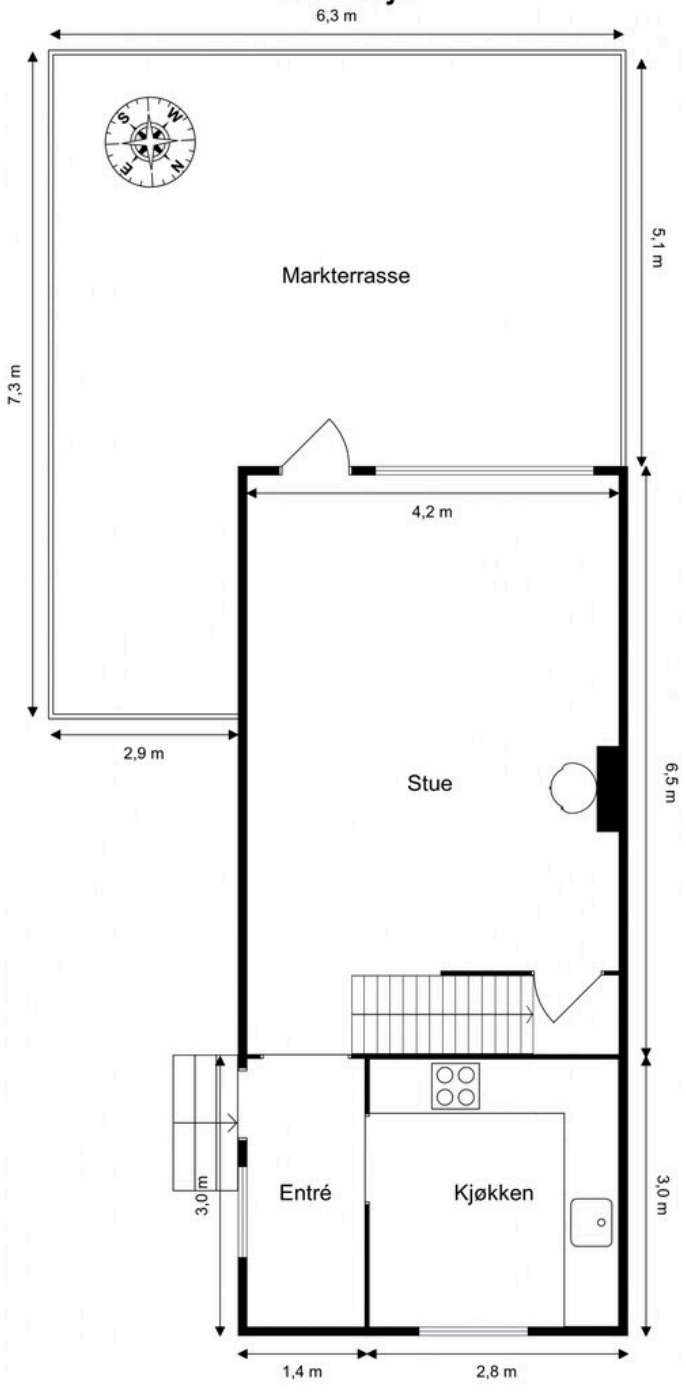
1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. 3 soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.

Areal-Annet
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 9 kvm.

Økernveien 233D, 0584 OSLO

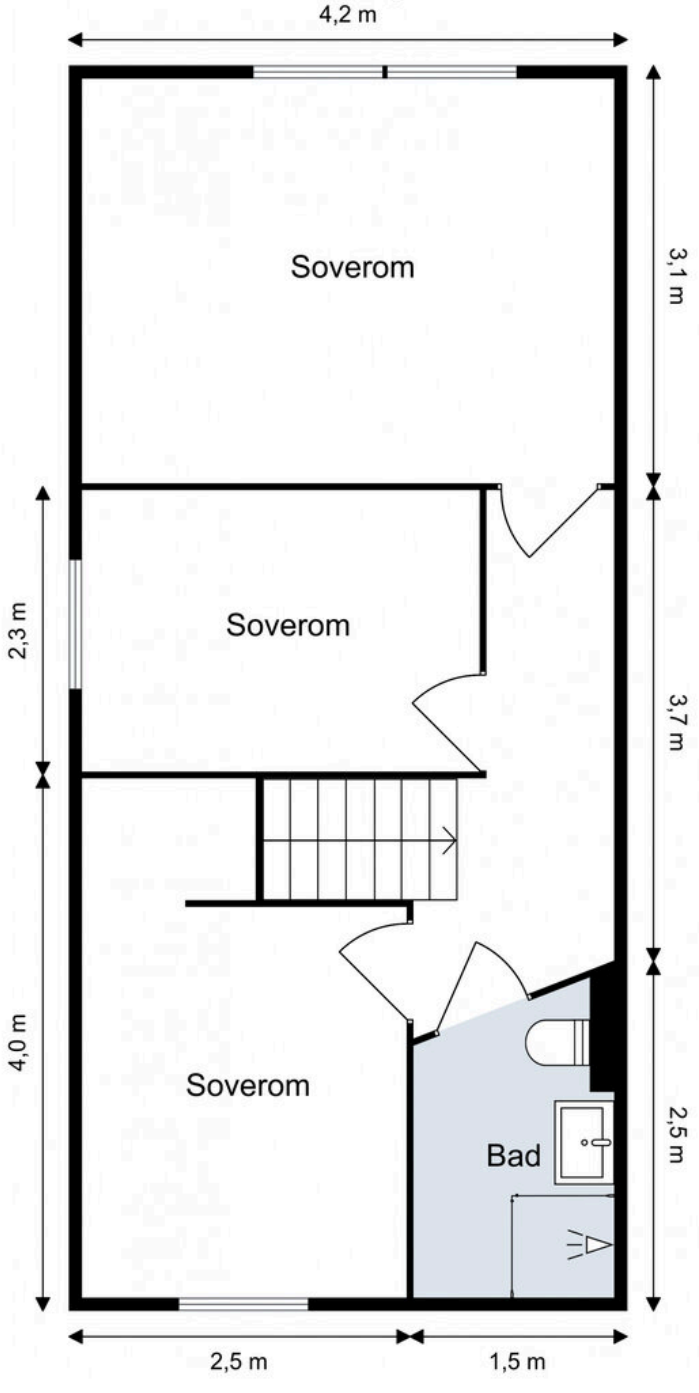
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Økernveien 233D, 0584 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Økernveien 233D, 0584 OSLO

Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


Til salgs











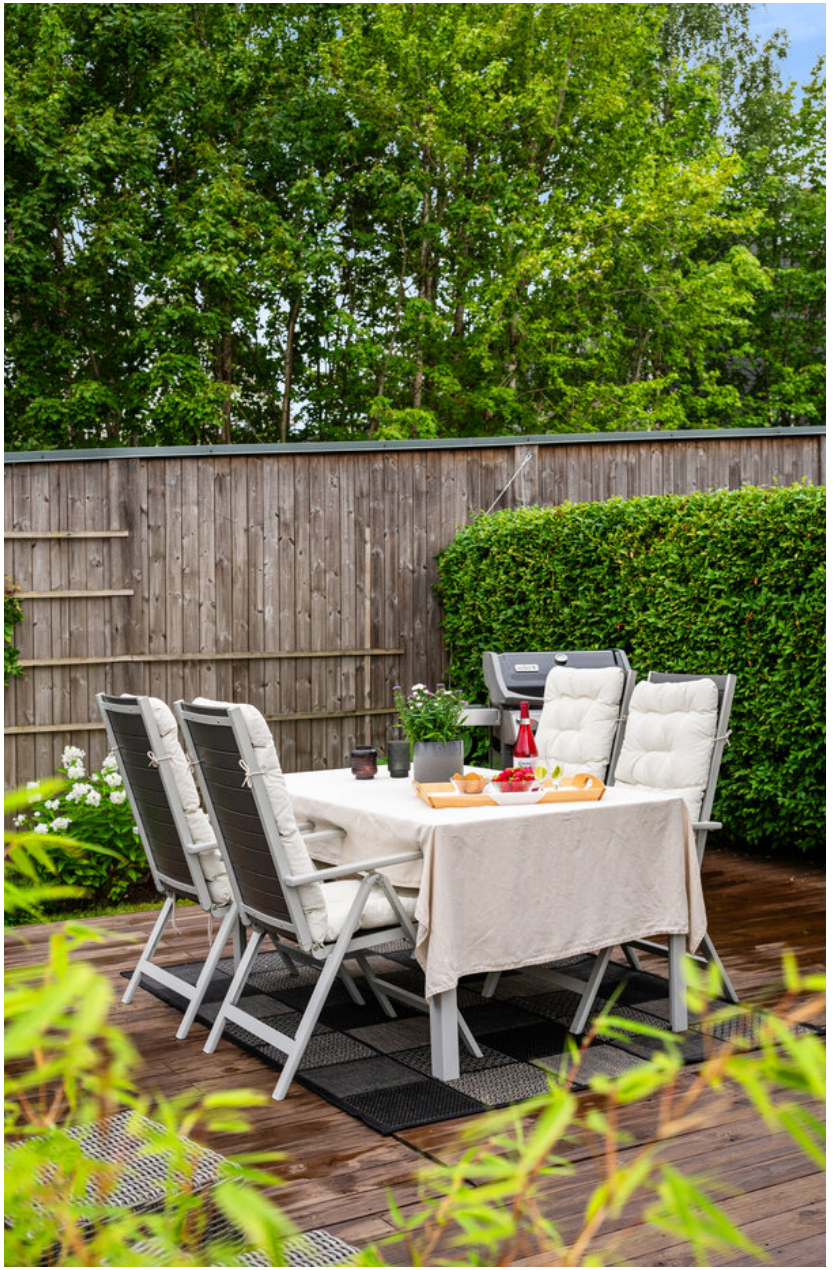













SIEMENS










Bad












Bad























Informasjon

Økernveien 233D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0193/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Økernveien 233D, 0584 OSLO
Gnr 123, bnr 1103 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Arild Nicolaysen Lund
Karoline Moen

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
232 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
233 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 533 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 553 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Areal-Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 30 kvm. Bad, allrom.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 40 kvm.

TBA: 38 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. 3 soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.

Areal-Annet
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:

2. Etasje: Tre soverom og bad.

1. Etasje: Entré, kjøkken og stue.

Kjeller: Bad og allrom.

I tillegg står det en utvendig bod på tomten med god lagringsplass.

Standard

1. ETASJE

Entré
Velkommen inn! Allerede ved inngangspartiet får du en lun og hyggelig følelse – med morgensol og plass til et lite kafébord og stoler mellom boligen og uteboden. Inne i entreen er det både praktisk og funksjonelt med knagger for hverdagsbruk og en romslig skyvedørsgarderobe som holder yttertøy og sko skjult og organisert. Elektrisk gulvvarme er lagt i entreen.

Stue
Stuen oppleves som lys og innbydende med vinduer fra flere vinkler – en av fordelene ved å bo i et enderekkehus. På gulv er det lagt en-stavs parkett og det er malt panel på veggene. Spotter i innfelt kasse i himlingen sørger for jevn og god belysning. Midtpunktet i rommet er peisovnen, som både gir varme og en koselig stemning, og rommets gode størrelse gir muligheter for ulike møbleringsløsninger. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse og hage. Elektrisk gulvvarme også i stuen gir økt bokomfort året rundt.

Terrasse og hage
Terrassen er et stort pluss! Hele 38 m^2 markterrasse gir rikelig med rom for både loungeområde, spisegruppe og grill – perfekt for sommerens sammenkomster. Uteplass på tre sider av huset gir en rekke muligheter. Uteområdet er skjermet med både hekk, beplantning og gjerde, som skaper en privat uteplass. Solforholdene er svært gode: morgensol på kortveggen ved uteboden, formiddagssol på terrassen og sol helt til kvelden. Her kan både voksne og barn trives. Terrassen og trappen ble beiset i 2025.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og godt utnyttet, med plass til et lite frokostbord. Innredningen er fra Kvik (2019) og består av glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Det er godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som induksjonstopp (ny i 2022), stekeovn og oppvaskmaskin. Praktisk avtrekksvifte er montert over kokeplass, og komfyrvakt. Belysning over benk gir god arbeidslys. Varmekabler i gulv også her.

2. ETASJE

Trappen tar deg opp til boligens andre etasje, hvor takhøyden på det høyeste punktet er hele 2,90 meter – noe som gir en ekstra romslig og luftig følelse. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett.

Tre soverom
Alle tre soverommene er romslige og innredet for å gi plass til seng, nattbord og eventuelt skrivepult. Perfekt for barnefamilier eller dem som ønsker hjemmekontor. To av soverommene har fast garderobeløsning som følger boligen. Det midterste soverommet ble malt i 2023, og har i tillegg en kontrastvegg vegg med tapet.

Bad (2. etasje)
Badet er pent flislagt og ble pusset opp i 2013. Det er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil og dusjhjørne med glassvegg. Spottkasse i himling med downlights gir godt lys, og elektrisk gulvvarme gir en lun start på dagen. Elektrisk styrt vifte sikrer god ventilasjon.

KJELLERETASJE

Bad
Dette badet ble pusset opp i 2018 (opplysninger fra tidligere salg). Det er moderne og romslig, med både dusjhjørne med skyvedører og badekar. Vegghengt toalett, servant med innredning og downlights i himlingen gir et stilrent uttrykk. Både vegger og gulv er flislagt, og gulvvarme gir ekstra komfort. Elektrisk styrt vifte sørger for god luftsirkulasjon.

Allrom/kjellerstue
Allrommet i kjelleren har flere bruksområder – enten det er som ungdomsrom, TV-stue, hobbyrom eller lekerom for barna. Gulvet er lagt med en-stavs parkett, og det er elektrisk gulvvarme. Rommet har en målt takhøyde på 1,99 m. Hele rommet ble malt i november 2020, og trappen ned til kjelleren er malt i 2025.

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

Parkering

Det er parkeringsplasser i grendelaget som leies ut for kr. 200,- pr. mnd. Plassene leies ut etter venteliste. Det må påregnes ventetid på parkeringsplass.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Totaloppussing av bad i andre etasje 2013, utført av Espen Bjerke v/maxmarek orgnr: 998 823 915 Astar elektro orgnr: 996 684 172 Oslo membran orgnr: 998 823 915 (Ny membran og elektro) Nytt bad
anlagt i kjeller i perioden høst/vinter 2018/2019 Bygg og våtromsgruppen (BOVG) orgnr: 984 665 091.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Se svar forrige punkt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Se svar punkt ovenfor, samsvarserklæring og sluttrapport for begge prosjektene.

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?
- Panel på bolig byttet i 2018 av Bygg og Våtromsgruppen (BOVG) org nr: 984 665091 Vinduer byttet i 2018 av BOVG og Husvindu orgnr: 920 197 795 Markterrasse lagt i 2017 av Torshov Farge (Happy Homes) org nr: 989 169 998 Boden er satt opp i 2017 av tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Drenering fra byggeår ifølge tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- El-total for BOGV - bad, kjeller og kjøkken 2018. Astar Elektro - bad andre etasje og ny kurstavle 2013/2015 Smart Elektro - varmefolieinstalasjon i gang og stue 2013.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, El-Tilsynet AS 11.01.2017.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Rehabilitert ytre avløpsnett i perioden 2010-2012 utført i grendelagets regi.

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.?
- Nytt bad anlagt i kjeller i perioden høst/vinter 2018/2019 Bygg og våtromsgruppen (BOVG) orgnr: 984 665 091.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ytterligere oppgraderinger fra 2016-2019: Installert garderobeløsning i sørvendt soverom Nytt gulv (parkett) med varmefolie i kjellerstue. Pusset opp overflater. 2020: malt vegger kjellerstue 2021: satt inn 5 ventiler (soverom, stue, kjøkken) 2022: ny platetopp kjøkken 2023: malt midterste soverom, satt opp rekkverk i 2. etasje. 2025: malt kjellertrapp, malt tak 2 soverom, beiset terrasse og trapp ute, satt på diverse lister.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ifølge tidligere eier ble det utført radonmåling i kjeller med lave verdier for cirka 21 år siden.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Fra generalforsamling i grendelaget 29.04.25: Det er laget rapport som viser at takene har begynt å vise
tegn til slitasje og aldring. Det er derfor vedtatt å starte sparing på 300 per husstand i fellesutgiftene for å utbedre takene på sikt.

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?
- Det planlagt mulig oppgradering av Refstadveien på sikt.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

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

Veggkonstruksjon: Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform.

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2013. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2019. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

- Eier opplyser at vinduer ble byttet i 2018 av BOVG og Husvindu org. nr: 920 197 795.

Vinduer - 2: Vindu med 3-lags isolerglass, prod. 1994. Vindu med koblet glass. Eldre trevindu med 2-lags isolerglass.

Dører: Malt hovedytterdør med glassfelt.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 38 m^2, terrassebord lagt på bjelkelag.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at terrassen og leveggen var ny i 2017.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det har blitt utført tilsyn den 06.01.2022. Under tilsynet ble det ikke avdekt noe avvik.

Rom Under Terreng: Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Fuktsikring og drenering: Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har betonggrunnmur.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

Veggkonstruksjon
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i enkelte kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Vinduer - 2
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette ble målt på gjesterommet i 2. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. etasje - og bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. etasje - og bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l.

2. etasje - og bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannledninger - kobber
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg
Det er fremvist el-kontroll fra 2017. Saken er avsluttet. Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier. Det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller aktiv fuktgjennomtrengning ved befaringstidspunktet, men på grunn av alder og materialtype må det på generelt grunnlag forventes redusert fuktsikkerhet og isolasjonsverdi. Tilstandsrapporten settes av hensyn til alder, konstruksjonsmetode og nevnt avvik.

TG3
Rom Under Terreng
Det er gjennom målinger målt 23,1% vektprosent i bunnsvill i trevegg i underetg./kjeller.

- Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperren. Dampsprerren er mot varm side. Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har blitt noe påbegynnede lekkasjepunkter.

Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

2. etasje - og bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme

gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 lamper over spisebord
- Vitrineskap
- Lite skap ved døra til kjelleren på stuen (begge fastmontert med veltesikring på grunn av barn)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på kjøkken, entré, stue i 1. etasje, kjeller og begge bad. Elektrisk oppvarming. Peisovn plassert i 1. etasje og kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende om årlig strømforbruk:

2024 – 13818 kWh 18 912,-
2023 – 13919 kWh 19 833,-
2022 – 12670 kWh 21 968,-

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 852,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt betales kvartalsvis. Neste faktura er på kr. 3 165,94

Herav:
Eiendomsskatt 453
Vann/avløp kr. 2 652,19
Feie/tilsynsgebyr kr. 60,75

Eiendomsskatt

Kr 1 812,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 953 969,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 815 877,- pr. 2023
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: 201 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 201,7 kvm. Pent opparbeidet fellesareal og hage med gressplen, prydbusker, hekker, belegningsstein og asfalterte gangveier. Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 38 m^2, terrassebord lagt på bjelkelag.
En utebod på ca. 8,5 kvm, ny i 2017.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde på Bjerke. Det er kort vei til et godt offentlig kollektivtilbud, en rekke butikker, servicetilbud og fasiliteter, samt hovedfartsårer som bringer deg ut og inn av bysentrum.

I Lillomarka finnes det milevis med tur- og skiløyper og flere idylliske badevann. Fra boligen er det også kort vei til alpinbakke i Grefsenkollen. Samt kort avstand til store grøntområder ved Bjerke Travbane og flotte Bjerkedalen park. Sykkelveinett til alle deler av Oslo er tilgjengelig fra boligen. Rett over veien ligger Brobekk skolehage hvor det er mulig å leie hageparsell for å dyrke egne grønnsaker, urter eller blomster.

Bydelsparken i Bydel Bjerke har fått navnet "Bjerkedalen park" og ligger kun 3 minutters gange fra boligen. Den strekker seg over et område på 38 mål. Parken

ligger i hjertet av Bydel Bjerke, ved Brobekk mellom Refstadveien og Nordalveien. Bjerkedalen park har form som en vannpark med promenader langs Hovinbekken og sandstrand mot dam. Parken er en kortreist park med Røyken granitt, svelviksgrus og norske trær og busker. Her finner du fine promenader, paviljong, sandstrand og dam. Parken er svært pent beplantet med trær, busker og stauder, samt Hovinbekken med fossefall, et av parkens hovedattraksjoner.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Extra, Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Linderud senter et godt utvalg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Bjerkedalen og ligger ca. 2 min fra boligen. Med bil fra Bjerke tar det ca. 3 min til Linderud, 9 min til Furuset, 10 min til Oslo S og 31 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til flere barne- og ungdomsskoler, bl.a. Årvoll, Refstad og Linderud. Vollebekk skole, som åpnet i 2017 er også i gangavstand fra boligen. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Her kan nevnes Bjerkedalen barnehagen, Brobekk barnehage og Barnas barnehage avd. Sofus med ca. 5 min gange fra boligen. Bjerke videregående skole ligger også innenfor gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av del av kjeller fra bod til bad, datert 23.11.2022.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2864, datert 14.05.86. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansak
Saksnummer: 202315585
Saken gjelder: Refstadveien - Tilrettelegging for kollektiv og gang-sykkelvei
Sakstype: Detaljregulering
Det foreligger reguleringssak hos kommunen om å tilrettelegge for kollektiv og gang-/ sykkelvei i Økernveien og Refstadveien. P.t. er arbeider i gang med å utarbeide planforslag. Det er vanskelig å si hvilken påvirkning dette vil få for den

aktuelle boligen, men potensielle veiarbeider må påregnes en gang i fremtiden i forbindelse med etablering av nevnte gang-/ sykkelvei.

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/1103:
16.12.1985 - Dokumentnr: 77896 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1096
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1097
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1098
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1099
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1123
Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1987 - Dokumentnr: 39718 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

ANG. KJELLER
Med flere bestemmelser

24.06.1987 - Dokumentnr: 39719 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

10.07.2025 - Dokumentnr: 808377 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.12.1985 - Dokumentnr: 77897 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:583

16.12.1985 - Dokumentnr: 77896 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:583
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1096
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1097
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1098
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1099
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1123
Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Huset er forsikret via grendelaget og betales gjennom felleskostnadene som p.t. er kr. 2 800,- pr. mnd. I tillegg inkluderer dette løpende kostnader til måking vinters tid, vedlikehold av fellesareal og felles verktøy/utstyr, forretningsførsel, styrehonorar, sparing til utbedring av tak, sosiale tilstelninger, renovasjonsavgift til kommunen og internett (Telia, 250 Mbps).

Elva Grendelag har fått utarbeidet en forenklet rapport fra Oslo byggkontroll AS som har inspisert takene med drone. Inspeksjonen avdekket tydelig slitasje på flere steder av taket, som kan tilskrives værpåvirkning og alder.

Det er i rapporten anbefalt at Grendelaget gjør noen umiddelbare tiltak, til en estimert kost på kr 70.000-100.000,- for totalt 7 tak.

Det er i samme rapport anbefalt at det i løpet av de neste årene gjøres ytterligere vedlikehold, til en estimert kost på kr 140.000-210.000,- for totalt 7 tak. På lang sikt (5-10 år) anbefales det full utskifting av takpapp.

Det er iflg. nåværende eier besluttet på årets generalforsamling at Grendelaget krever inn kr 300,- pr. mnd. for å spare opp penger til å kunne utføre oppgradering/vedlikehold på takene. Dagens felleskostnader på kr 2.800,- er inkl. dette tillegget.

Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgave.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 400,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - Veiledning stylist kr. 2 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Utlegg veiledningstime stylist kr. 2 200,-

Samlet skal selger betale kr. 173 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Megler

Milla Johnsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 46420669

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Økernveien 233D

Økernveien 233D

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	**9 min**
688 elever, 39 klasser	0.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**11 min**
820 elever, 41 klasser	0.9 km
Linderud skole (1-10 kl.)	**11 min**
395 elever, 29 klasser	1 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**13 min**
548 elever, 39 klasser	1.1 km
Bjerke videregående skole	**13 min**
464 elever	1.1 km
Kuben videregående skole	**5 min**

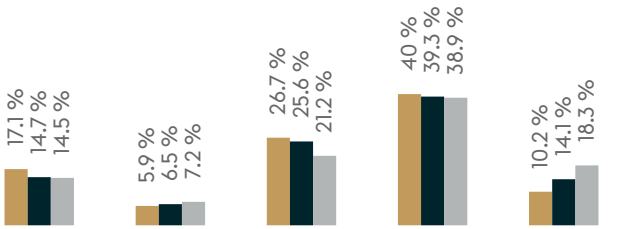
Offentlig transport

Bjerkedalen park	**3 min**
Linje 58	0.2 km
Vollebekk	**12 min**
Linje 4, 5	1.1 km
Sinsenkrysset	**5 min**
Linje 12, 17	2.3 km
Alna stasjon	**5 min**
Linje L1	1.3 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	6 km

Barnehager

Barnehagenvår Sofus (1-5 år)	**3 min**
37 barn	0.2 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år)	**4 min**
72 barn	0.3 km
Brobekk barnehage (1-5 år)	**4 min**
72 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borrebekken	2 258	1 054
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Refstadsvingen ballplass	5 min
Økernbråten balløkke	5 min
Fitness24Seven Bjerke	8 min
Puls Bjerke	10 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Tilstandsrapport

Selveier rekkehus
Økernveien 233D , 0584 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 1103

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1256 **Referansenummer:** VK4383

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Satt inn 5 ventiler (juni 2021).
- Malt kjellerstue (november 2020).
- Malt trapp til kjellerstue (2025).
- Malt midterste soverom (2023).
- Satt opp rekkverk i 2. etasje (2023).
- Ny platetopp på kjøkken (2022).
- Malt tak på 2 soverom (2025).
- Montert lister ved dør og vegg (2025).
- Beiset terrasse og trapp (2025).

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Selveier rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 38 m², terrassebord lagt på bjelkelag.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at terrassen og leveggen var ny i 2017.

Selveier rekkehus bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater og malt panel. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt på det høyeste punktet til: 2,90 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvet.

1. etasje: Himlinger med malte plater, spottkasse i stue. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med 1-stavs parkett, elektrisk gulvvarme på kjøkken, entré, stue. Takhøyden ble målt i entré til: 2,35 m og i stue til: 2,33 m.

- Det registreres noe bruksmerker på gulv.

kjeller: Himlinger med malt trepanel. Vegger med malte plater og malt panel. Gulv med 1-stavs parkett, elektrisk gulvvarme. Takhøyden ble målt til: 1,99 m.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje: Himling med malte plater, spottkasse. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med glassvegg. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2013. Arbeider er utført av Espen Bjerke v/maxmarek. Orgr.nr: 998 823 915 Astar elektro. Org.nr: 996 684 172. Oslo membran. Org.nr: 998 823 915 (Ny membran og elektro).

Bad kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malt plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, badekar og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i 2018. Arbeider er utført av Bygg- og Våtromsgruppen AS. org.nr: 922 339 260

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser på befaringsdagen at kjøkkenet er fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på kjøkken, entré, stue i 1. etasje, kjeller og begge bad. Elektrisk oppvarming. Peisovn plassert i 1. etasje og kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

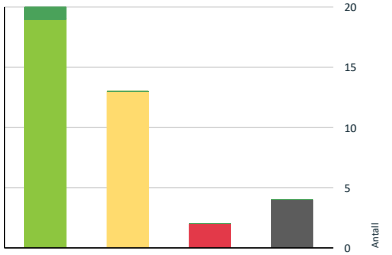
Tidligere bod er fjernet, og det er etablert et nytt baderom i det aktuelle arealet i kjelleren. Det ble gitt ferdigattest den 01.12.2022.

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

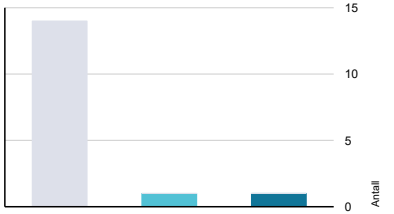
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > og bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
1955

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

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

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

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høs

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

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i enkelte kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2013. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2019. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

- Eier opplyser at vinduer ble byttet i 2018 av BOVG og Husvindu org. nr: 920 197 795

TG 1 Vinduer - 2

Vindu med 3-lags isolerglass, prod. 1994. Vindu med koblet glass. Eldre trevindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 38 m², terrassebord lagt på bjelkelag.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at terrassen og leveggen var ny i 2017.

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med lukkede trinn. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Selveier rekkehus bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater og malt panel. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt på det høyeste punktet til: 2,90 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvet.

1. etasje: Himlinger med malte plater, spottkasse i stue. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med 1-stavs parkett, elektrisk gulvvarme på kjøkken, entré, stue. Takhøyden ble målt i entré til: 2,35 m og i stue til: 2,33 m.

- Det registreres noe bruksmerker på gulv.

kjeller: Himlinger med malt trepanel. Vegger med malte plater og malt panel. Gulv med 1-stavs parkett, elektrisk gulvvarme. Takhøyden ble målt til: 1,99 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

Dette ble målt på gjesterommet i 2. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det har blitt utført tilsyn den 06.01.2022. Under tilsynet ble det ikke avdekt noe avvik.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennom målinger målt 23,1% vektprosent i bunnsvill i trevegg i underetg./kjeller.

- Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperren. Dampsprerren er mot varm side. Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har blitt noe påbegynnede lekkasjepunkter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trinn mellom etasjene. Det er lagt tepper i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på kjøkken, entré, stue i 1. etasje, kjeller og begge bad. Elektrisk oppvarming. Peisovn plassert i 1. etasje og kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > OG BAD

Generell

Himling med malte plater, spottkasse. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med glassvegg. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2013. Arbeider er utført av Espen Bjerke v/maxmarek. Orgr.nr: 998 823 915 Astar elektro. Org.nr: 996 684 172. Oslo membran. Org.nr: 998 823 915 (Ny membran og elektro).

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Garantibevis.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, spottkasse. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Hjelpesluk


Hovedsluk

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med glassvegg.

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > OG BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malt plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, badekar og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i 2018. Arbeider er utført av Bygg- og Våtromsgruppen AS. org.nr: 922 339 260

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malt plater.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, badekar og dusjhjørne med skyvbar glassdør.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser på befaringsdagen at kjøkkenet er fra 2019.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



Bad 2. etasje



Kjeller

Vannledninger - kobber

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, prod. 2012 plassert under trapp i kjeller.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-total for BOGV - bad, kjeller og kjøkken 2018. Astar Elektro - bad andre etasje og ny kurstavle 2013/2015 Smart Elektro - varmefolieinstalasjon i gang og stue 2013.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er fremvist el-kontroll fra 2017. Saken er avsluttet. Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier. Det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller aktiv fuktgjennomtrengning ved befaringstidspunktet, men på grunn av alder og materialtype må det på generelt grunnlag forventes redusert fuktsikkerhet og isolasjonsverdi. Tilstandsrapporten settes av hensyn til alder, konstruksjonsmetode og nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse	
Byggeår	**Kommentar**
Standard	
Vedlikehold	

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

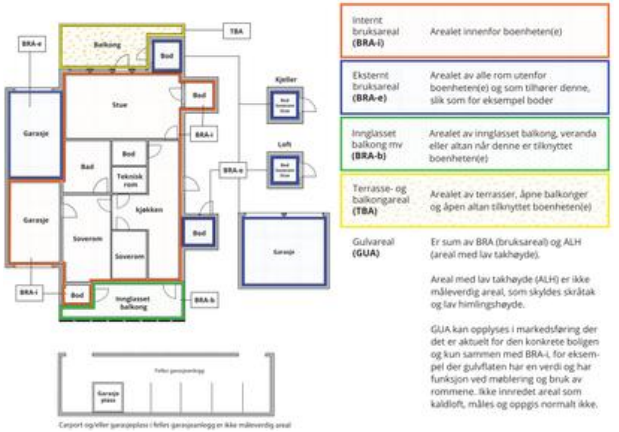
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveier rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	40			40	
1. etasje	40			40	38
Kjeller	30			30	
SUM	**110**				**38**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	3 soverom, og bad		
1. etasje	Entré, kjøkken, og stue		
Kjeller	Bad, allrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tidligere bod er fjernet, og det er etablert et nytt baderom i det aktuelle arealet i kjelleren. Det ble gitt ferdigattest den 01.12.2022.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleren er innredet, men har en takhøyde på ca. 1,99 meter, som er under dagens krav til varig opphold, og rommene regnes derfor ikke som godkjente oppholdsrom.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utvendig bod		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utvendig bod		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Arild Nicolaysen Lund	Kunde
	Karoline Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1103		0	201.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Økernveien 233D, 0584 OSLO

Hjemmelshaver
Arild Nicolaysen Lund og Karoline Moen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87586813			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2025		Fremvist		Nei

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	16.07.2025	
3	31.07.2025	
4	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Økernveien 233D , 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1103
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VK4383

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
2. jul. 2025

Oppdragsnummer
21-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Økernveien 233D, 0584 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Karoline Moen, Arild Nicolaysen Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2019

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: 87586813
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av bad i andre etasje 2013, utført av Espen Bjerke v/maxmarek orgnr: 998 823 915 Astar elektro orgnr: 996 684 172 Oslo membran orgnr: 998 823 915 (Ny membran og elektro) Nytt bad anlagt i kjeller i perioden høst/vinter 2018/2019 Bygg og våtromsgruppen (BOVG) orgnr: 984 665 091

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar forrige punkt

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar punkt ovenfor, samsvarserklæring og sluttrapport for begge prosjektene.

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: Panel på bolig byttet i 2018 av Bygg og Våtromsgruppen (BOVG) org nr: 984 665 091 Vinduer byttet i 2018 av BOVG og Husvindu orgnr: 920 197 795 Markterrasse lagt i 2017 av Torshov Farge (Happy Homes) org nr: 989 169 998 Boden er satt opp i 2017 av tidligere eier.

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

Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår ifølge tidligere eier.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-total for BOGV - bad, kjeller og kjøkken 2018. Astar Elektro - bad andre etasje og ny kurstavle 2013/2015 Smart Elektro - varmefolieinstalasjon i gang og stue 2013

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

Når ble kontrollen utført? El-Tilsynet AS 11.01.2017

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitert ytre avløpsnett i perioden 2010-2012 utført i grendelagets regi

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: Nytt bad anlagt i kjeller i perioden høst/vinter 2018/2019 Bygg og våtromsgruppen (BOVG) orgnr: 984 665 091

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ytterligere oppgraderinger fra 2016-2019: Installert garderobeløsning i sørvendt soverom Nytt gulv (parkett) med varmefolie i kjellerstue. Pusset opp overflater. 2020: malt vegger kjellerstue 2021: satt inn 5 ventiler (soverom, stue, kjøkken) 2022: ny platetopp kjøkken 2023: malt midterste soverom, satt opp rekkverk i 2. etasje. 2025: malt kjellertrapp, malt tak 2 soverom, beiset terrasse og trapp ute, satt på diverse lister.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge tidligere eier ble det utført radonmåling i kjeller med lave verdier for cirka 21 år siden

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra generalforsamling i grendelaget 29.04.25: Det er laget rapport som viser at takene har begynt å vise tegn til slitasje og aldring. Det er derfor vedtatt å starte sparing på 300 per husstand i fellesutgiftene for å utbedre takene på sikt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport av Pål Morten Pedersen 25.04.2019

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det planlagt mulig oppgradering av Refstadveien på sikt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0193/25

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS

FORENKLETRAPPORT:



Oppdragsgiver	**Elva Grendelag Sa, V/styret**
Oppdragsadresse	Økernveien 231 - 243, 0584Oslo
Matrikkel	123/583
Dato	04.01.25
Mandat	Forenklet rapport av tak.
Beskrivelse	Besiktigelse av tak med drone.
Kontrollør(er)	Kim Abrahamsen

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS

Side: 2 (25)
Ordredato: 23.11.2024
Befaringsdato: 27.11.2024
Rapport opprettet: 04.01.2025

GENERELT:

På oppdrag fra Elva Grendelag SA, v/styret, er det gjennomført en inspeksjon av takene ved hjelp av drone. Andre bygningsdeler er ikke kontrollert og inngår derfor ikke i denne rapporten.

Bygningsmassen er oppført i 1955. Ifølge opplysninger fra styret ble takpappen sist skiftet for 14 år siden. Ingen dokumentasjon på dette har blitt fremlagt.

KONKLUSJON:

- Takene er belagt med takpapp. Ingen dokumentasjon er mottatt som bekrefter når det sist ble utført arbeid på taket. Styret opplyser at takpappen ble lagt om for 14 år siden.
- Inspeksjonen avdekket tydelig slitasje på flere steder av taket, som kan tilskrives værpåvirkning og alder. Det er også synlige sprekkdannelser i takpappen flere steder.
- Det er utført flere lokale reparasjoner på taket. Basert på slitasjen virker taket å være eldre enn 14 år, til tross for opplysningene fra styret.
- Ifølge SINTEF er forventet levetid for takpapp 20–25 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold.
- Beslag rundt gjennomføringer som piper og luftehatter ser ut til å være utbedret i nyere tid og fremstår i tilfredsstillende stand.

  Sopp og algevekst:
  Inspeksjonen avdekket omfattende forekomster av sopp og alger på flere av takene. Dette er typisk for eldre tak som har vært utsatt for langvarig fuktighet og skyggefulle forhold.
  Veksten er mest fremtredende på områder som har begrenset sollys og dårlig drenering, noe som kan akselerere nedbryting av takpappen.
  Sopp og algevekst på tak kan føre til flere problemer:

- Økt oppsamling av fuktighet, som kan trenge inn i underliggende materialer.
- Forringelse av takpappens overflate og forkortet levetid.
- Estetiske problemer som gir et dårlig visuelt inntrykk av eiendommen.

Anbefalinger og kostnadsoversikt

1. **Umiddelbare tiltak (innen 6 måneder):**
    - **Lokale reparasjoner av sprekker og skader i takpapp:**
      Utbedre synlige skader for å forhindre lekkasjer. Dette inkluderer tetting av sprekker og forbedring av områder med slitasje.
      Kostnad (ca. 7 tak): kr 70.000–100.000
    - **Kontroll av gjennomføringer og beslag:**
      Sikre at piper, luftehatter og beslag er korrekt montert og tette.
      Kostnad (ca. 7 tak): kr 15.000–25.000

2. **Forebyggende vedlikehold (innen 1–2 år):**
    - **Overflatebehandling og forsegling:**
      Behandling av takpappen for å forlenge levetiden der det er mulig.
      Kostnad per tak: kr 20.000–30.000
      Totalkostnad (7 tak): kr 140.000–210.000
    - **Oppdatering av vedlikeholdsplan:**
      Gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å overvåke slitasje og identifisere behov for ytterligere tiltak.
      Kostnad (per inspeksjon, alle tak): kr 15.000–20.000

3. **Langsiktig tiltak (innen 5–10 år):**
    - **Full omlegging av takpapp:**
      Basert på takets alder og tilstand, bør det planlegges for en full omlegging innen 5–10 år. Dette inkluderer fjerning av gammel takpapp, kontroll/utskifting av lekter og montering av ny takpapp.
      Kostnad per tak: kr 200.000–300.000
      Totalkostnad (7 tak): kr 1.400.000–2.100.000

OSLO BYGGKONTROLL AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS

Totaloversikt:

- **Umiddelbare tiltak: kr 85.000–125.000**
- **Forebyggende vedlikehold: kr 150.000–225.000**
- **Langsiktig tiltak (full omlegging): kr 1.400.000–2.100.000**

Prioritet:

1. Utfør umiddelbare tiltak for å redusere risiko for lekkasjer og ytterligere skader.
2. Planlegg for forebyggende vedlikehold for å forlenge levetiden til takene.
3. Sett av midler og lag en langsiktig plan for full omlegging av takene innen 5–10 år.

Dette estimatet er basert på generelle markedspriser og kan variere avhengig av entreprenører, omfang av skader og lokale forhold. Ønsker du mer detaljerte estimater eller hjelp med spesifikasjoner, kan vi bistå videre.

OSLO BYGGKONTROLL AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS



BILDE 1:
Økernveien 243.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 2:
Økernveien 243.
Oversikt bilde av tak og gjennomføringer.

OSLO BYGGKONTROLL AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS



Bilde 3:
Økernveien 243.
Oversikt bilde av tak og gjennomføringer.



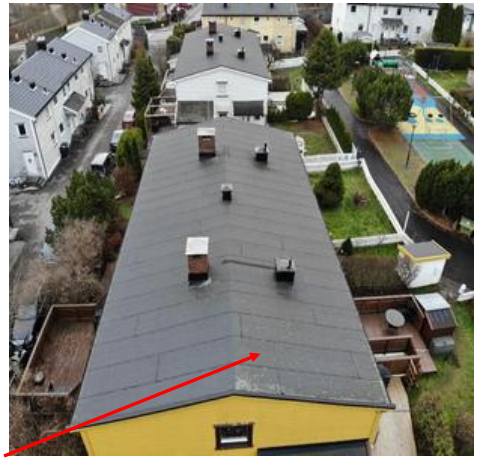
Bilde 4:
Økernveien 243.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



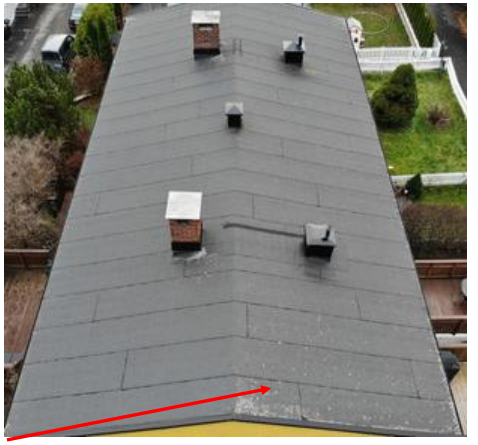
BILDE 5:
Økernveien 243.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 6:
Økernveien 243.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



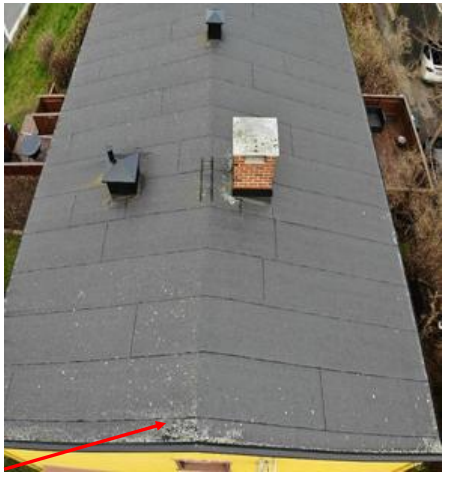
Bilde 7:
Økernveien 241.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 8:
Økernveien 241.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 9:
Økernveien 241.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 10:
Økernveien 241.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 11:
Økernveien 241.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 12:
Økernveien 241.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 13:
Økernveien 237.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 14:
Økernveien 237.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 237.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 16:
Økernveien 237.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 17:
Økernveien 237.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 237.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 235.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 16:
Økernveien 235.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 17:
Økernveien 235.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 235.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 235.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 16:
Økernveien 235.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 17:
Økernveien 233.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 233.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 233.
Oversikt bilde av gjennomføring av lufting.



Bilde 16:
Økernveien 233.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 17:
Økernveien 233.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 233.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 16:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 17:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 16:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 17:
Økernveien 239.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 239.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



BILDE 15:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 16:
Økernveien 231.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.

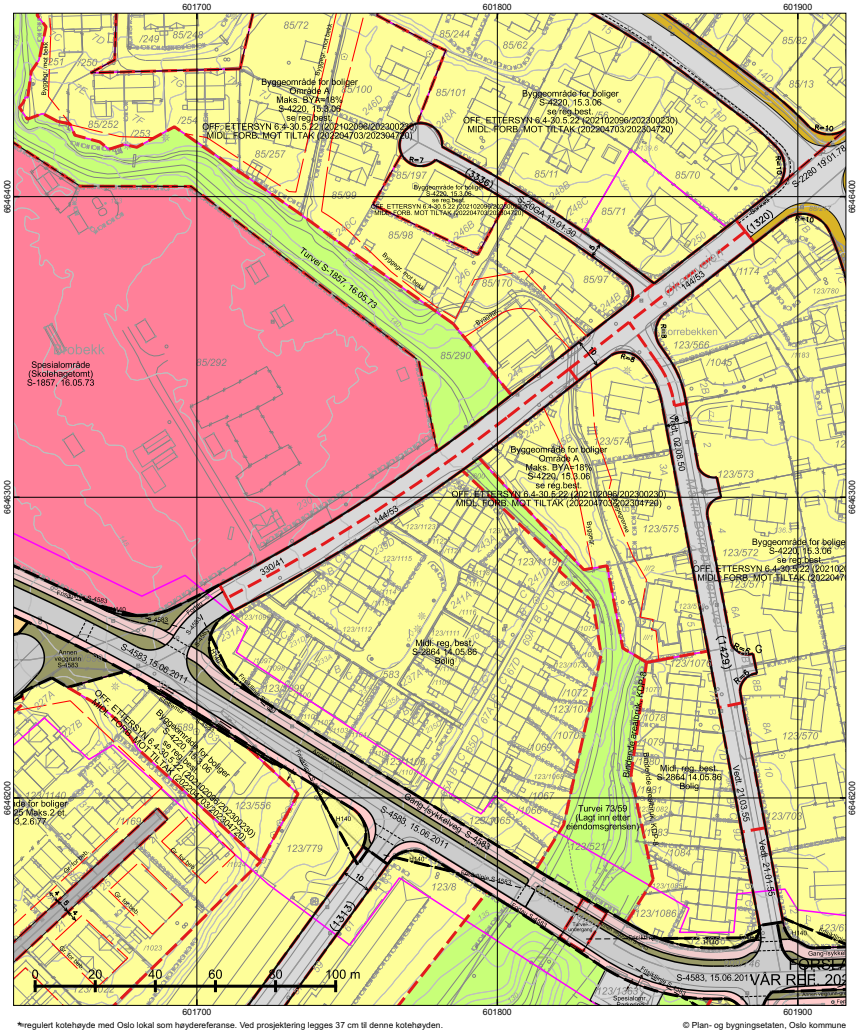
Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS



Bilde 17:
Økernveien 239.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 18:
Økernveien 239.
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140417/ 86508683
Deres ref.: 45876/ LOGR@MSNOP
Adresse: ØKERNVEIEN 243D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1123

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

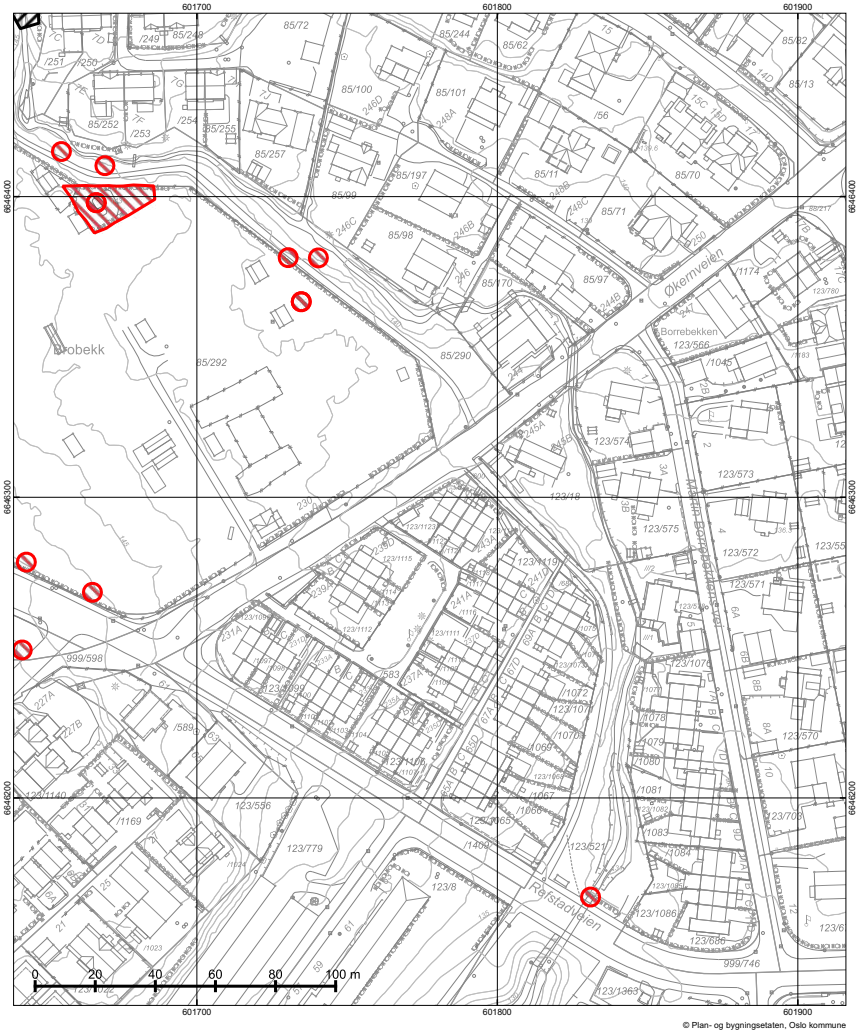
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur

- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

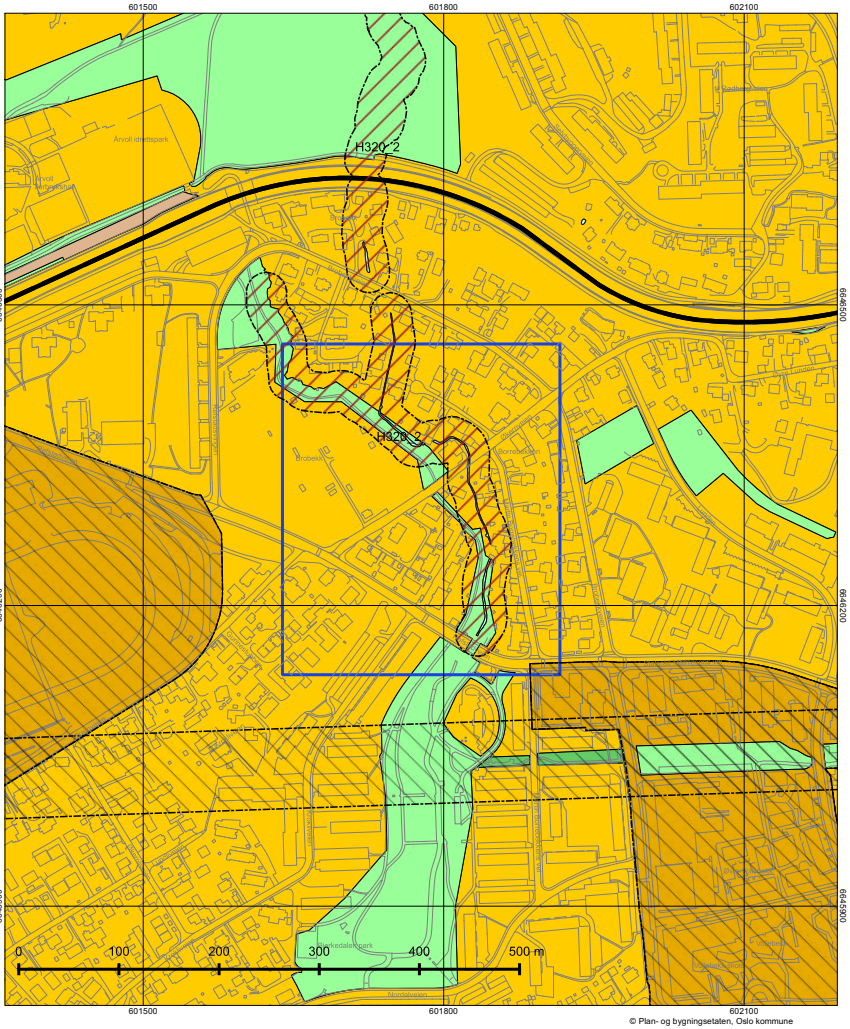
Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140417/ 86508683
Deres ref.: 45876/ LOGR@MSNOP
Adresse: ØKERNVEIEN 243D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1123

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140417/86508683
Deres ref.: 45876/ LOGR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Kobbervikdalen 93
3036 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2022
Martin Veierland	201907509 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	ØKERNVEIEN 233D	Eiendom:	123/1103/0/0
Tiltakshaver:	CATO DANIELSEN	Søker:	BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Økernveien 233 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av del av kjeller fra bod til bad, mottatt 23.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907509			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Nytt bad			4/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
CATO DANIELSEN, ØKERNVEIEN 233 D, 0584 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

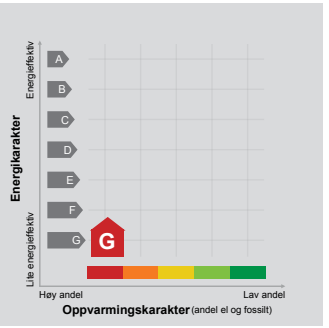
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

ENERGIATTEST

Adresse	Økernveien 233D
Postnummer	0584
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80899890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149974
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 628 kWh pr. år

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

13 469 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	120 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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: 21-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Økernveien 233D 0584 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 1103 (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