Østreheimsveien 20A

Nabolaget Årvoll - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Stig Linje 25, 31	5 min 0.5 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	22 min 1.8 km
Sinsen Linje 4, 5	5 min 2.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.2 km

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	20 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.6 km
Kuben videregående skole	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

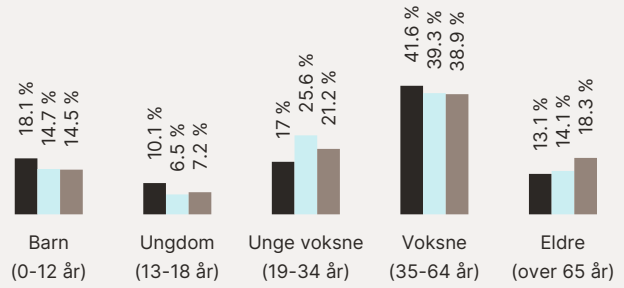
Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Årvollskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.5 km
Skytterbanen Fus barnehage (0-5 år) 124 barn	1 min 0.5 km
Årvoll barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Årvoll Post i butikk	9 min 0.8 km
Kiwi Tonsenhagen	9 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

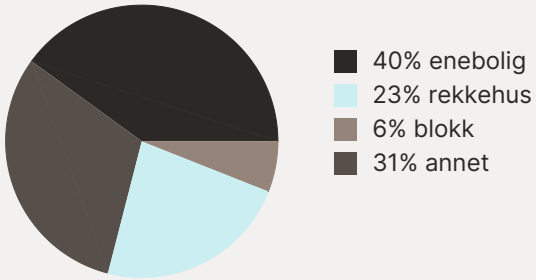
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Årvollparken ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
Årvolldammen nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	7 min 0.6 km
EVO Årvoll	7 min
Puls Bjerke	14 min

Boligmasse



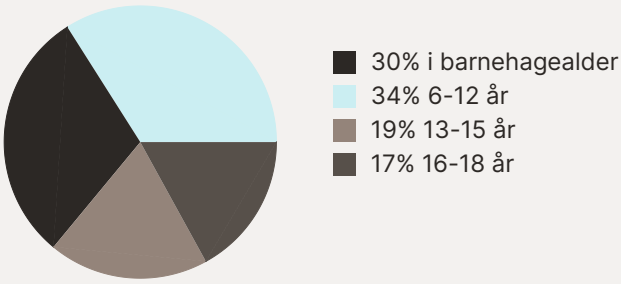
«Trygt og rolig, gode naboer, mange muligheter til aktiv fritid, god offentlig kommunikasjon»

Sitat fra en lokalkjent

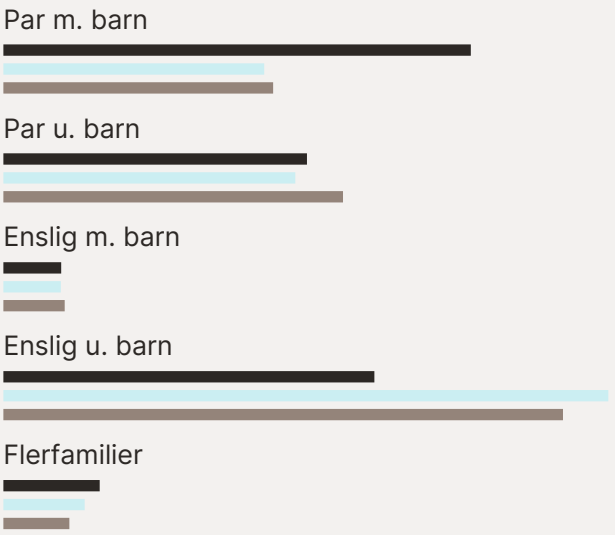
Varer/Tjenester

Årvoll senter	9 min
Boots apotek Årvoll	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



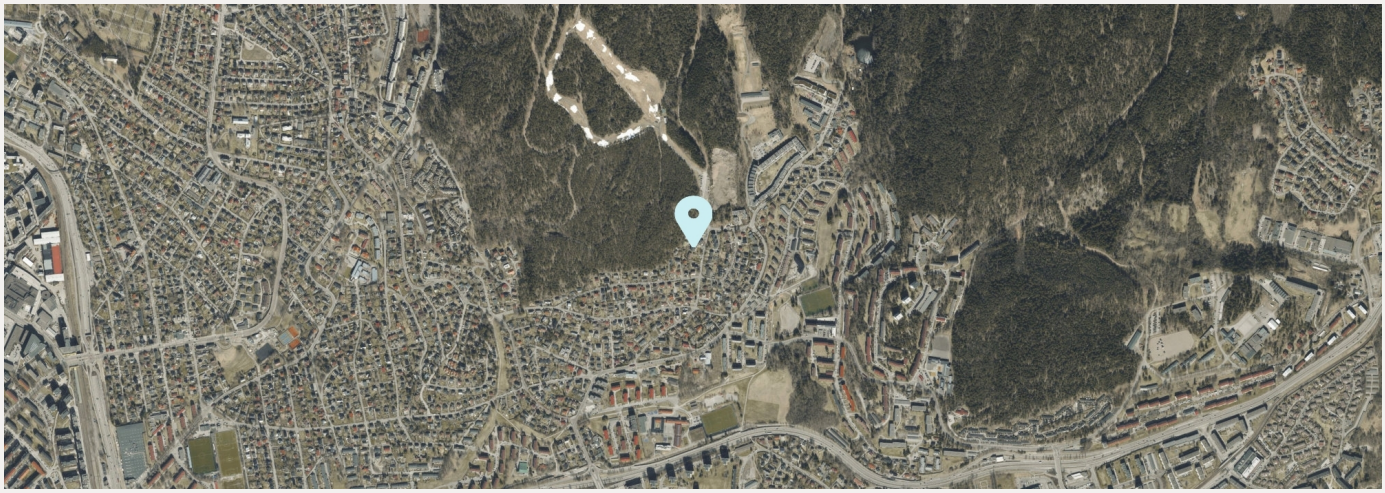
Familiesammensetning

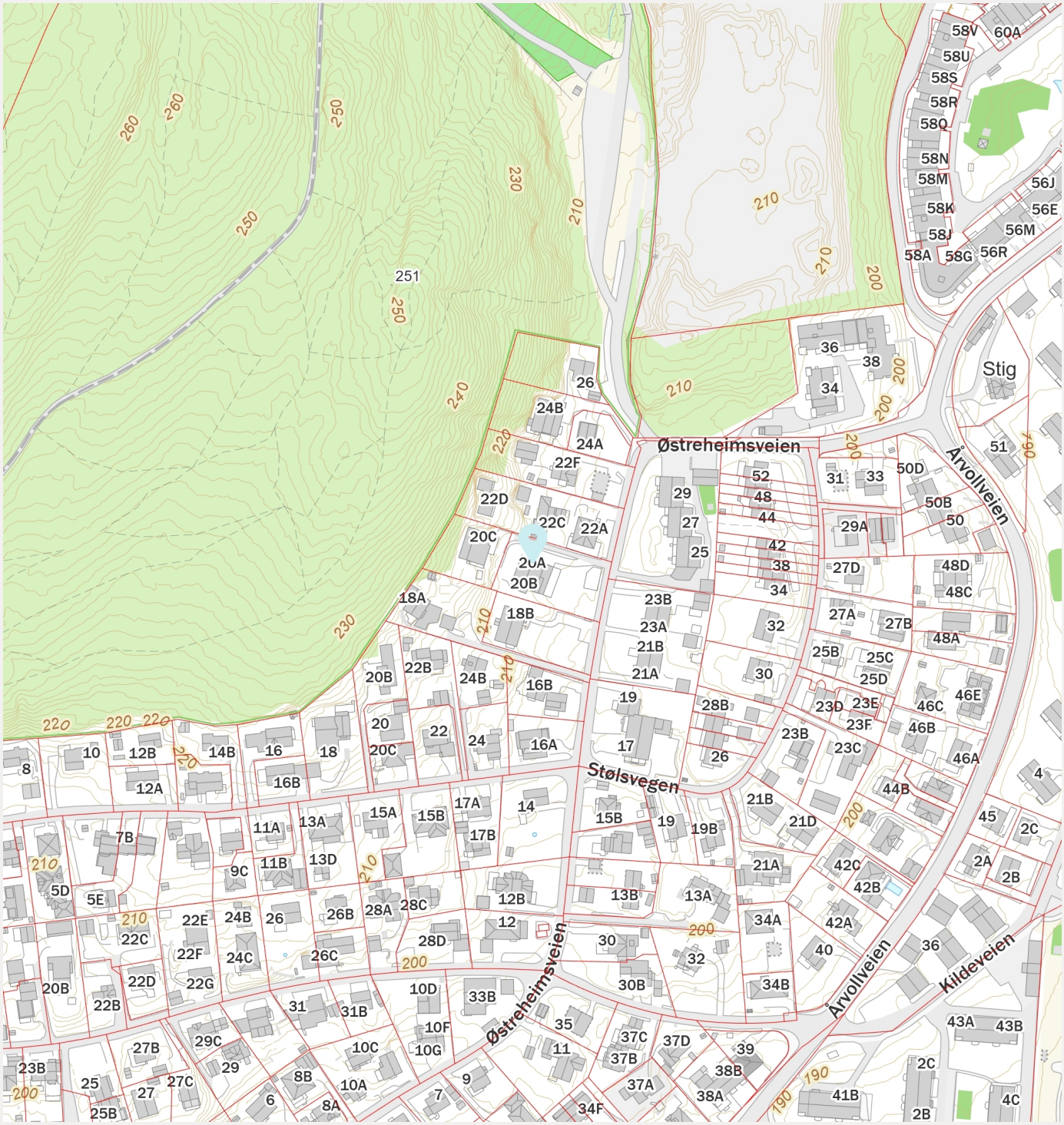


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier leilighet
Østreheimsveien 20A
0590 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 22/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
91540354
joacim@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 248
Hjemmelshaver:	Anders Hatlen
Seksjonsnr:	4
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 605 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1951

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.07.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Anders Hatlen
Tilstede under befaringen:	Anders Hatlen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er pent opparbeidet med velholdt plen, busker og trær.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er fundamentert på støpt såle, antatt etablert på fast grunn eller komprimerte masser, med grunnmur i betong. Yttervegger under terreng er oppført i armert betong, mens vegger over grunnmur er bygget i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Kledningen ble skiftet i 2020, og det ble i denne forbindelse også utført etterisolering samt etablert lufting bak kledningen. Inngangsdøren er en finert, brannklassifisert dør med malte sider og innfelt glassfelt, mens verandadøren er utført med treramme og isolerglass, men produksjonsår på denne er ukjent. Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 33 m², oppført i trekonstruksjon med rekkverk av malt trevirke. Taket er et saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein, med renner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer har trerammer med isolerglass, og disse er merket med produksjonsår 1974, 2005 og 2018, mens vinduene i stuen ikke er merket og dermed har ukjent produksjonsår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fin leiligheten som fremstår betydelig oppgradert de senere årene med vesentlige arbeider utført både innvendig og utvendig, herunder, oppgradering av kjøkken, bad, samt alle innvendige overflater. Det er også utført etterisolering og skiftet kledning i nyere tid.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
- Gulvarme på bad
- Panelovner

PARKERING:
- Biloppstillingsplass for en bil per enheten i bakgård.
- Denne enheten disponerer plassen ytterst til høyre med egen elbil lader

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud.no
-Boligmappa.no
-Det er ikke levert egenerklæring fra selger
-Det er fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
2. etasje:
- Vegger: Malte slette
- Tak: Malte slette
- Gulv: Laminat

Loftetasje:
- Vegger: Malte slette
- Tak: Malte slette
- Gulv: Laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK
- Måling med laser på gulv i 2. etasje viser høydeforskjeller på inntil 11 mm på strekker under 2 meter og opptil 25 mm på lengre strekker.
- Måling med laser på gulv i loftetasjen viser høydeforskjeller på inntil 10 mm på strekker under 2 meter og opptil 30 mm på lengre strekker.
- De registrerte målingene ligger utenfor akseptabel toleranse i henhold til standardens krav til planhet for gulv.

GULV
- Betydelig knirk i loftetasjen.
- Øvrige gulvflater har normal slitasje i forhold til alder og bruk.

VEGGER / HIMLING
- Normal slitasje.
- Merker etter tak- og veggoppheng må forventes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
2025
- Nytt frittstående bod
- Ny baderomsvifte
- Nye tarrassebord
2022
- Alle overflater i leiligheten er oppgradert
2021-2022
- Nytt kjøkken fra IKEA

Fra tidligere salgsoppgave:
2020
- Ny kledning hele huset, med rivning av gammelt, etterisolering og luftekanaler.
- Nytt Velux elektrisk vindu med regnsensor og automatisk persienne vindu i skråtak, 3.etg, soverom/ loftstue 1.
- Nytt vindu i loftstue 2.
- Totalrenovering av bad, ny dør til bad.
- Hele 3.etg samt trappeløp nymalt.
- Gangen nymalt.
- Brannstigen nedmontert ifb med skifte av kledning, entreprenør har ansvar for å sette opp igjen.
2017
- Nytt gulv hele 2.etg, minus soverom.
- Nytt tak på stue
2015
- Nytt elektrisk anlegg, se samsvarserklæring.
2009/2010
- Leilighetene i 1.etg. bygges ut. Leilighetene over får nye, store terrasser.

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	72	-	-	33	72	-
Loft etasje	14	-	-	-	14	-
Boder i felles kjeller	-	4	-	-	-	4
SUM BYGNING	86	4	-	33	86	4
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod	-	8	-	-	-	8
SUM BYGNING	-	8	-	-	-	8
SUM BRA	8					

BRA-i:

2. etasje:
Entré/gang, bad, kjøkken/stue, 2 soverom

Loftetasje:
Loftstue, hobbyrom

BRA-e:

Bod i felles kjeller
Frittstående bod

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
- Takhøyder i 2. etasje er ca. 2,27 - 2,42 meter
- Takhøyder i loftetasjen med skråtak er fra ca. 1,21 meter til 2,05 meter

MÅLING:
- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
- Tomteareal er hentet fra Propcloud
- Frittstående bod er montert etter befaringstidspunkt og areal er basert på opplysninger gitt av selger.
- I tillegg til lukket bod opplyses det om bruksrett på ca 5 m² oppbevarings plass i felles kjeller.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod. (Det er kun en beskrivelse)
Det er lagt fiberduk mellom grunn og bærelag. Deretter etableres 10 cm komprimert pukk, 5 cm XPS-isolasjon og et 12 cm armert betongdekke. Veggkonstruksjonen består av reisverk i 48 x 98 mm med 10 cm Glava-isolasjon. Utvendig monteres diffusjonsåpen vindsperre, lekting og kledning i samme stil som boligen, mens innvendig bygges det med dampsperre og OSB-plater. Boden har isolert ytterdør. Takkonstruksjonen oppføres i 48 x 148 mm med undertak av kryssfinerplater, tekket med takpapp, samt beslag og takrennesystem i stål. Det elektriske anlegget i boden skal bestå av stikkontakt, lampepunkt med bryter og panelovn.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

22/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med noe synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem/tomtens terreng

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Grunnmur, drenering og fundamenter er fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Boligen står oppført i lett skrående terreng. Det er gruset oppkjørsel, elles gressarealer og diverse beplantninger ellers arrondert på tomten.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2020. Mengde isolasjon er ukjent, men det opplyses at vegger ble også etterisolert i 2020 samtidig med omkledning av fasader. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Bygningsdelen anses å være i i god stand, uten funn av nevneverdige avvik
-Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner med denne alder avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet rundt vinduer og dører, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Varmetap vil kunne oppstå og er ikke unormalt i slike veggkonstruksjoner
-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht dagens byggemåte
-Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1974, 2005 og 2018. Finert, brannklassifisert entrédør med malte sider, alder ukjent.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-På vinduer på terrassen er det fuget mellom beslag og vindusramme. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
-På takvinduet er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering eller utettheter fra utsiden. ytterligere undersøkelse må påregnes.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Vedlikehold av tak er et fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning antas og være med undertak av taktro, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått og teglsten skorstein over tak

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot øst, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført over deler av 1.etasje, trolig papptekket gulv med kiler og nye terrassebord på overside fra 2025. Rekkverk i liggende format.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,87 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses om at badet er fra 2020

Malte slette vegger med flis i dusj og malt slett himling. Badet har toppmontert servant, innredning med laminatbenkeplate og skuffer, vegghengt speil med integrert belysning, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører, fordelerskap for vann plassert bak innredning. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, avlangt sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledefall mot sluk på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 27, som er tilfredsstillende.

Merknader:
- Noe, svakt fall i dusj fra en side.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av Protan G med 20 cm opprett på vegger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Avlangt plast sluk med funksjonell vannlås.

Selger har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon av membran på gulv med bilde og sjekkliste.

Merknader:
-Dokumentasjon på utførelse av membran på baderomsvegger er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021-2025

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra mellom 2021 og 2025 og type er IKEA.

Malte sletter vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har underskaper, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VVS anlegg innvendig i leiligheten bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i felles kjeller
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert i felles kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgangen. Anlegget er skjult, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for følgende:
- Tilkobling av kunde sin egen platetopp
- Opplegg og montering av 1 stk 16A kurs fra sikringsskap til el bil ladestasjon på vegg / utvendig mur ved kunde sin parkeringsplass.
- Elektrisk installasjon i kjokken, stua, soverom 1 og 2, entre, loftstua 2etg Downlights entre og stua.
- Rehabilitering sikringsskap.
- Nytt bad med varmekabler med regulator - Downlight med dimmer - Speil med lys med bryter på utsiden - Stikk ved vask

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
- Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 1982 som ikke samsvarer med dagens bruk.
- Kjøkken er flyttet til del av stuen, og tidligere kjøkken brukes i dag som soverom.
- Endringene berører ikke omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke søknadspliktige ved bruksendring.
- Rekkverkshøyde måles til 0,87 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndløper på begge sider.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg til firemannsbolig, datert 28.04.2016
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

FELLESUTGIFTER
-Opplyst felleskostnader pr. dags dato: kr 2 500,- pr. måned.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-På vinduer på terrassen er det fuget mellom beslag og vindusramme. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes -På takvinduet er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering eller utettheter fra utsiden. ytterligere undersøkelse må påregnes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 0,87 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. -Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på utførelse av membran på baderomsvegger er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.
10.5	Ventilasjon
	-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Østreheimsveien 20A, 0590 OSLO

18 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østreheimsveien 20A	Østreheimsveien 20A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15, 99609363

Informasjon om selger

Selger

Hatlen, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av bad, mars 2020

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvalstad Håndverkservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny baderomsvifte installert

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SDS Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann igjennom takvindu i 2023 - vindu sto åpent i regnvær.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny fasade/kledning på hele firemannsboligen med etterisolering 2020

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EDS Byggutvikling, Erik de Souza

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2005

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ble gjort av sameiet i 2005

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av sameiet

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Baderomsvifte installert

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SDS Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling av platetopp

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SDS Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg og montering av elbil lader (16A kurs)

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SDS Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk installasjon - kjøkken, stue, soverom 1 og 2, gang, loftstue og rehabilitering av sikringsskap.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

24 T Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt avløpssystem er nytt og alle vannrør inne i leiligheten ble byttet i 2020.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvalstad Håndverkservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Tilkobling av vann og avløp til kjøkken. • Tilkobling dobbel vannstopper får sikker installasjon. • Tilkobling Oppvaskmaskin med egen stengeventil. • Tilkobling av avløpspumpe Sololift med limedeler PVC. • Tilkobling av sørvisventil på pumpeledning fra Sololift

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KIM-TEK AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere eier fjernet ovn i stue i 2017. Er murt igjen, men kan åpnes igjen for ny ovn. Nabo i etg under bruker sitt ildsted på samme pipeløp

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre på bad før renovering (tidligere eier observerte dette). Ikke sett dette siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95077151

Egenerklæringsskjema

Name

Hatlen, Anders

Date

2025-08-18

Identification

bankID Hatlen, Anders

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hatlen, Anders	18/08-2025 20:10:25	BANKID

Protokoll fra sameiemøte
Sameiet Østreheimsveien 20
Dato: 13.08.2025
Sted: Hjemme hos Miriam og Svein-Ove

Møteleder: Alle i fellesskap, ikke nødvendig med egen møteleder.
Referent: Miriam
Til stede:

- Miriam og Svein-Ove
- Steinar og Marianne
- Ingerid (med fullmakt fra Thor)
- Anders (dobbelstemme)

Ikke til stede:

- Thor

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling ble godkjent uten merknader.

2. Valg av referent

- Miriam ble valgt som referent.

3. Endring av vedtekter

Bakgrunn: Styret har foreslått gjennomgang av vedtektene fordi de er gamle og det er behov for enkelte endringer og tilføyelser.

Forslag til vedtektsendringer:

- § 4: Styret treffer sine vedtak med 2/3 flertall foreslås endret til 3/4 flertall.
- § 4: Vedtak som medfører utgifter over kr 100 000 NOK skal være enstemmig. Det foreslås å tilføye at dersom det gjelder vedlikehold som er ansett som nødvendig så skal det gjennomføres uten å stemme.
- § 7: Det er foreslått å legge til en del punkter under denne paragrafen som omhandler blant annet brannvern, parkering, skader og vedlikehold

Diskusjon:
§ 4 foreslås endret til:
Styrets møter

- Styrets leder innkaller til møter med den hyppighet som kreves. Alle styremedlemmer kan innkalle til møte.
- Styret treffer sine vedtak med minst 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak som medfører utgifter over kr 100 000 NOK skal være enstemmig. Nødvendig vedlikehold på bygningsmassen skal likevel gjøres når det er behov etter anbefaling fra takstmann, rådgivende ingeniør eller annen faginstans.
- Hver seksjon svarer for to stemmer.
- Det skal føres protokoll fra møtene.

§ 7 foreslås å legge til følgende punkter:

Brannvern og sikkerhet

- Rømningsveier skal alltid være frie. Barnevogner, sykler eller annet utstyr må ikke blokkerer disse.
- Hver boenhet har ansvar for å ha fungerende røykvarslere og brannslukningsutstyr.
- Vi har felles brannvarslingsutstyr med alarm i hver boenhet. Kode 1234.

Parkering og kjøretøy

- Hver boenhet har egen parkeringsplass, og en eventuell el-bil lader skal bekostes av den enkelte.

Fellesområder

- Hagen er felles og til fri bruk. Ved planlagt gjestebesøk eller fest i hagen bør det avklares med naboene først.
- Til hver seksjon følger en utebod.
- Fellesområder i kjeller disponeres etter avtale.

Skader og vedlikehold

Hver andelseier er ansvarlig for vedlikehold innvendig i egen boenhet i henhold til vedtektene. Dette gjelder også vinduer. All utskiftning av vinduer skal i helhet bekostes av den enkelte seksjon.
Det avholdes dugnad vår og høst hvor det forventes deltakelse.

Avstemning:

- **Alle vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.**
- **Vedtak: Endringene ble vedtatt med virkning fra 13.08.25**

4. Møtet hevet

Signaturer:
Møteleder – Alle i fellesskap
Referent – Miriam

Miriam Valan

VEDTEKTER FOR
Sameiet Østreheimsveien 20
Reviderte 13.08.25

§ 1 Navn m.v.
Sameiets navn er «Sameiet Østreheimsveien 20»
Sameiet gjelder eiendommen Østreheimsveien 20 i Oslo Kommune. G nr. 86, b nr.248, seksjon nr. 1, 2, 3 og 4.

§ 2 Sameiets styre
Sameiets styre består av alle sameierne. Styrets leder og regnskaps-/forretningsfører velges av sameiemøtet.

§ 3 Styrets oppgaver
Styret forestår sameiets drift.
Styret skal sikre en forsvarlig forvaltning og disponering av sameiets kapital.
Styret kan ansette forretningsfører.

§ 4 Styrets møter
- Styrets leder innkaller til møter med den hyppighet som kreves. Alle styremedlemmer kan innkalle til møte.
- Styret treffer sine vedtak med minst 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak som medfører utgifter over kr 100 000 NOK skal være enstemmig. Nødvendig vedlikehold på bygningsmassen skal likevel gjøres når det er behov etter anbefaling fra takstmann, rådgivende ingeniør eller annen faginstans.
- Hver seksjon svarer for to stemmer.
- Det skal føres protokoll fra møtene.

§ 5 Vedtektsendringer
Disse vedtektene kan bare endres ved vedtak i sameiets styre.

§ 6 Omdanning/oppløsning
Omdanning, oppløsning, sammenslåing og deling kan søkes etter vedtak i sameiets styre. Slike vedtak skal være enstemmig.

§ 7 Andre forhold
For forhold som ikke er regulert i disse vedtekter gjelder bestemmelser i «lov om eierseksjoner».

Brannvern og sikkerhet
- Rømningsveier skal alltid være frie. Barnevogner, sykler eller annet utstyr må ikke blokkerer disse.
- Hver boenhet har ansvar for å ha fungerende røykvarslere og brannslukningsutstyr.
- Vi har felles brannvarslingsutstyr med alarm i hver boenhet. Kode 1234.

Parkering og kjøretøy
- Hver boenhet har egen parkeringsplass, og en eventuell el-bil lader skal bekostes av den enkelte.

Fellesområder

- Hagen er felles og til fri bruk. Ved planlagt gjestebesøk eller fest i hagen bør det avklares med naboene først.
- Til hver seksjon følger en utebod.
- Fellesområder i kjeller disponeres etter avtale.

Skader og vedlikehold

Hver andelseier er ansvarlig for vedlikehold innvendig i egen boenhet i henhold til vedtektene. Dette gjelder også vinduer. All utskiftning av vinduer skal i helhet bekostes av den enkelte seksjon.
Det avholdes dugnad vår og høst hvor det forventes deltakelse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1565/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 10/8-1950. anmeldte byggearbeid

nemlig: ---V å n i n g s h u s ----

På matr.nr.

Gr.nr. 86 br.nr. 248.

Tomt nr. 20. vei nr. Östreheimvn. Disen.

Eier: Andreas Dehli.

Anmelder: Ark. Axel Thorup.

Ansvarshavende: Byggm. Ludvig Hansen.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/9-1953 ble der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer: Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 10/2-1953 vann- og kloakkvesenet 27/8-1953.

Feiervesenet 19/12-1952. heiskontrollen xxxxxxxxxx

Gebyr beregnet etter regulativet: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Oslo, bygningskontrollen den 13. november 1953.

BYGNINGSINSPEKTØR.

Skjema B. 23.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring og ombygging i
2. etg. og loft, nord.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Østreheimsveien 20	Gnr.86, bnr.248	80/286

Byggherre

Barbro Rønning og
Haagen Sund d.s.
Østreheimsveien 20

OSLO 5

KV/SBR

Dato
10.januar 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hanssen, Ulf
Østreheimveien20

0590 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930038990	95/29663

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	10. mai 1995

Arbeidssted : 086/0248 Østreheimsveien 20
Byggherre : Hanssen, Ulf, Østreheimveien20, 0590 OSLO
Arbeidets art: BALKONG, BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingeniør Geir Lunde
Plassen 89
3475 SÆTRE

Dato: 28.04.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 200908926-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTREHEIMSVEIEN 20	Eiendom:	86/248
Tiltakshaver:	Sameiet Østreheimsveien 20 v/styreleder Steinar Sveum	Adresse:	Østreheimsveien 20, 0590 OSLO
Søker:	Ingeniør Geir Lunde	Adresse:	Plassen 89, 3475 SÆTRE
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg til firemannsbolig

Ferdigattest - Østreheimsveien 20

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.04.2016 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:

Sameiet Østreheimsveien 20 v/styreleder Steinar Sveum, Østreheimsveien 20, 0590 OSLO

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250031
Vår referanse: 3789410/26732887
Bestilling: C3 2025-07-04 (3) 27

Dato
04.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5885	100	26.3.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	34	27	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 10:15

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
05885 *26.3.76

BEGJÆRING

til

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen Eikskollen 13 og 15, gnr.34,bnr.27 i Bærum

---

På eiendommen Eikskollen 13 og 15,gnr.34, bnr.27 i Bærum er det oppført to boligblokker, hver på 4 etasjer med 12 leiligheter, tilsammen 24 leiligheter.

Eiendommen bgjæres oppdelt i 24 eierseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører ekslusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m^2	Kjellerbod nr.	Sameibrøk
1	1	1 og 2	92	1 og 2	1/24
2	2	1 og 2	92	3 og 4	1/24
3	3	1 og 2	92	5 og 6	1/24
4	4	1 og 2	92	7 og 8	1/24
5	5	1 og 2	92	9 og 10	1/24
6	6	1 og 2	92	11 og 12	1/24
7	7	3 og 4	92	13 og 14	1/24
8	8	3 og 4	92	15 og 16	1/24
9	9	3 og 4	92	17 og 18	1/24
10	10	3 og 4	92	19 og 20	1/24
11	11	3 og 4	92	21 og 22	1/24
12	12	3 og 4	92	23 og 24	1/24
13	13	1 og 2	92	25 og 26	1/24
14	14	1 og 2	92	27 og 28	1/24
15	15	1 og 2	92	29 og 30	1/24
16	16	1 og 2	92	31 og 32	1/24
17	17	1 og 2	92	33 og 34	1/24
18	18	1 og 2	92	35 og 36	1/24
19	19	3 og 4	92	37 og 38	1/24
20	20	3 og 4	92	39 og 40	1/24
21	21	3 og 4	92	41 og 42	1/24
22	22	3 og 4	92	43 og 44	1/24
23	23	3 og 4	92	45 og 46	1/24
24	24	3 og 4	92	47 og 48	1/24
					24/24

2/...

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for felles-utgifter med kr. 7.000,- kronersjutusen oo/loo -. Panteretten har prioritet etter 80 % av belaningsverdien til enhver tid.

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende sameieregler.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjon kan ikke overdras til juridisk person el.

Seksjonseierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett etter sameieloven.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner og situasjonsplan med gjenparter vedlegges.

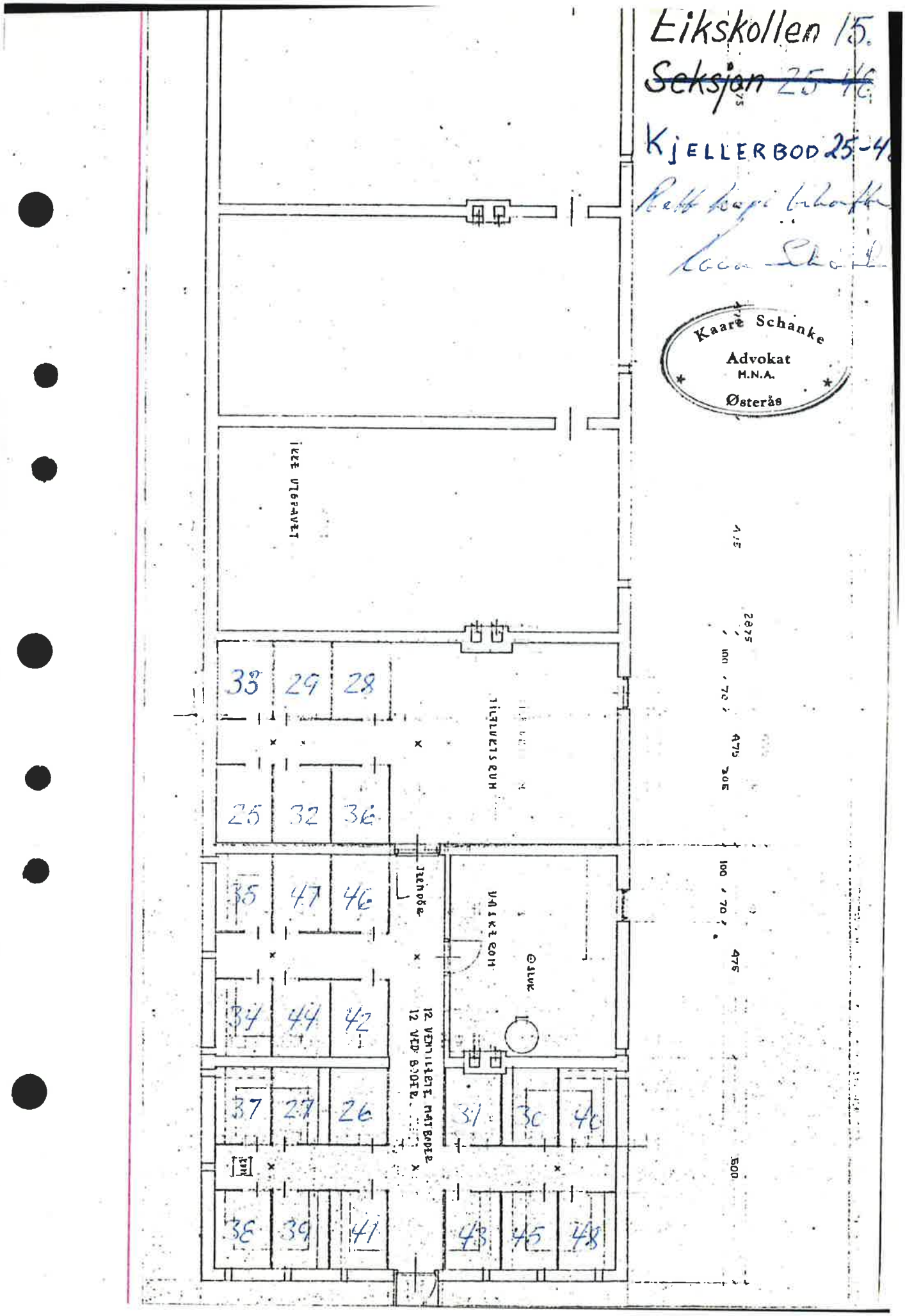
Østerås, den 25. mars 1976

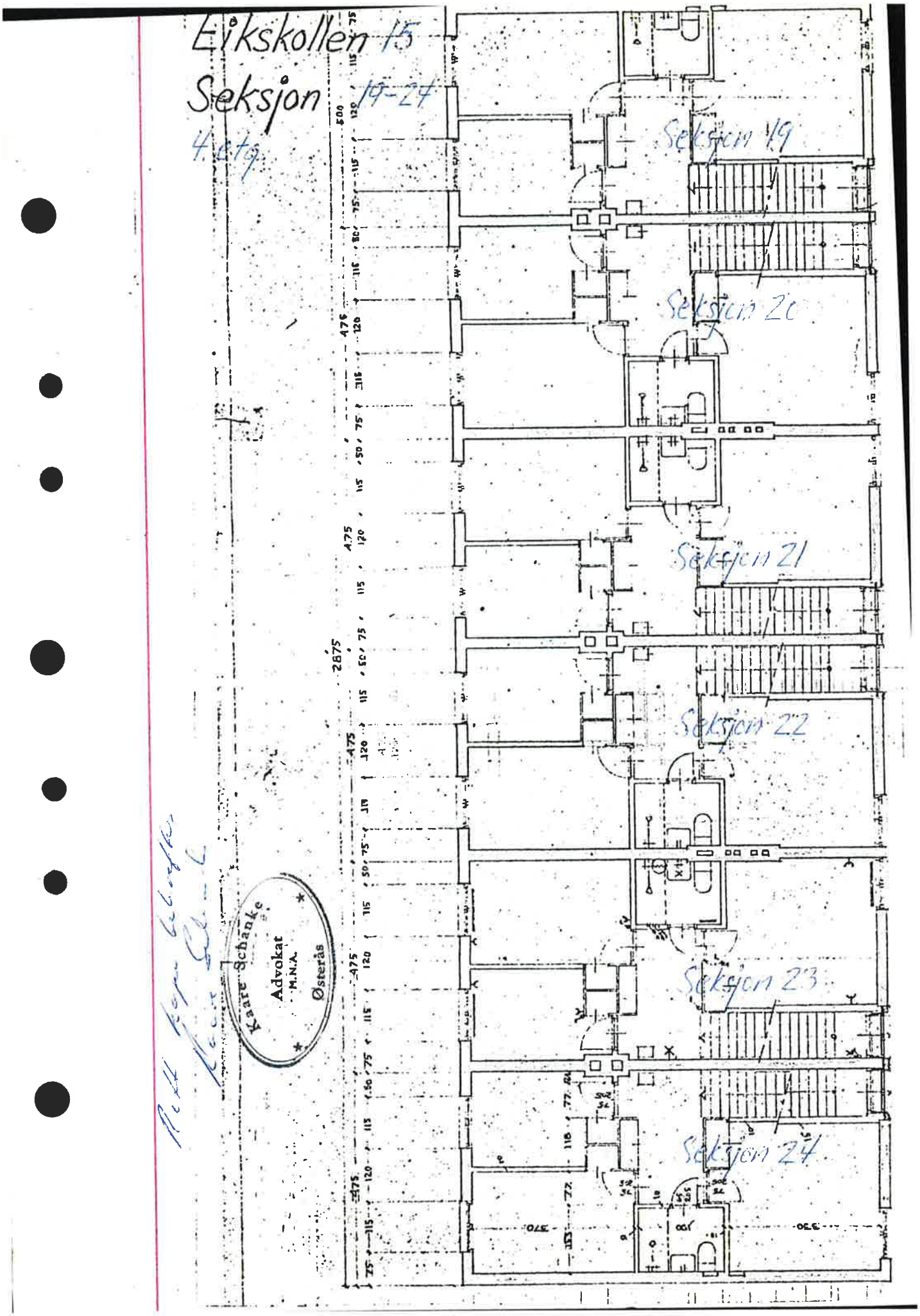
Per Myklebost
(formann)

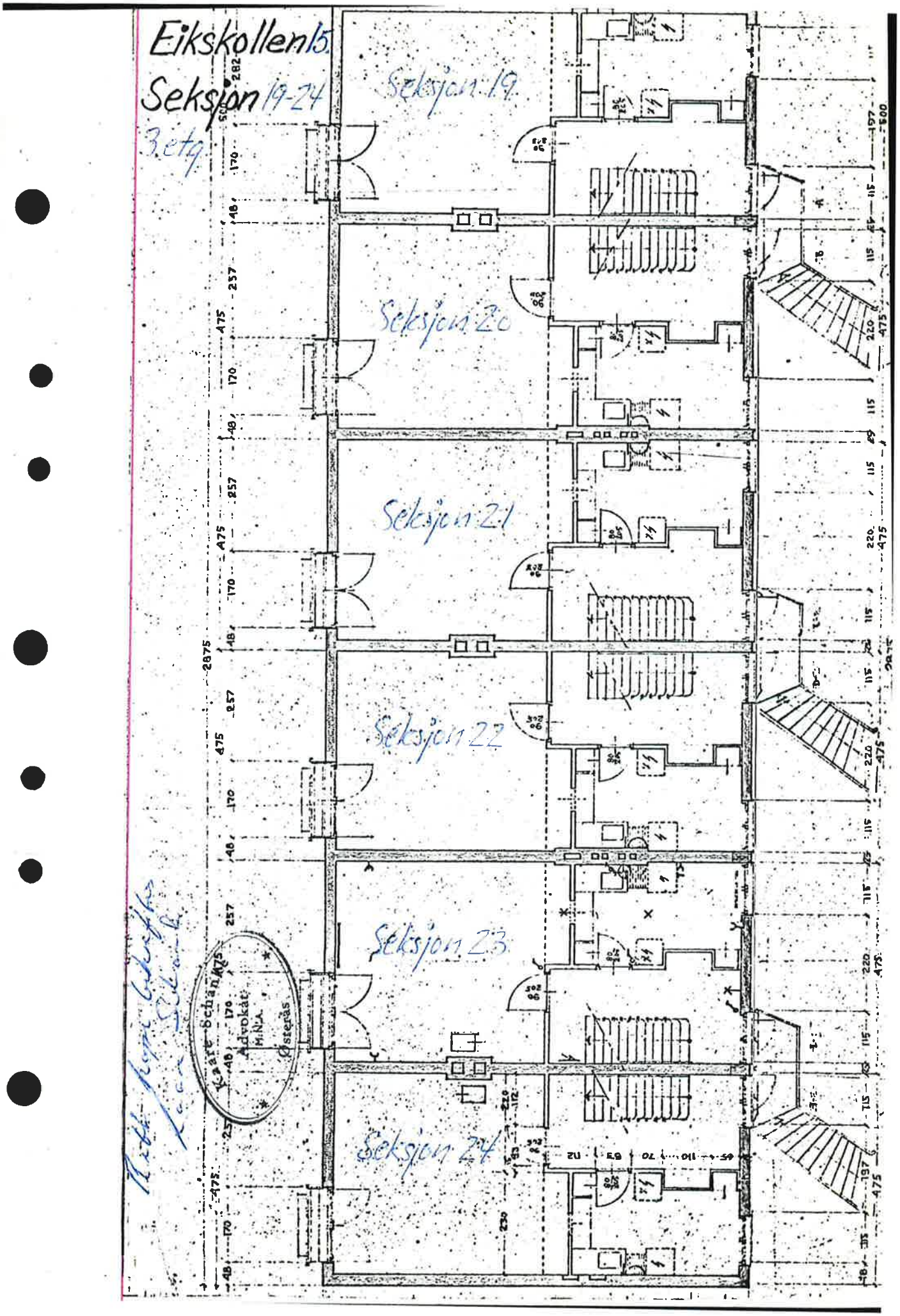
Per Randgaard

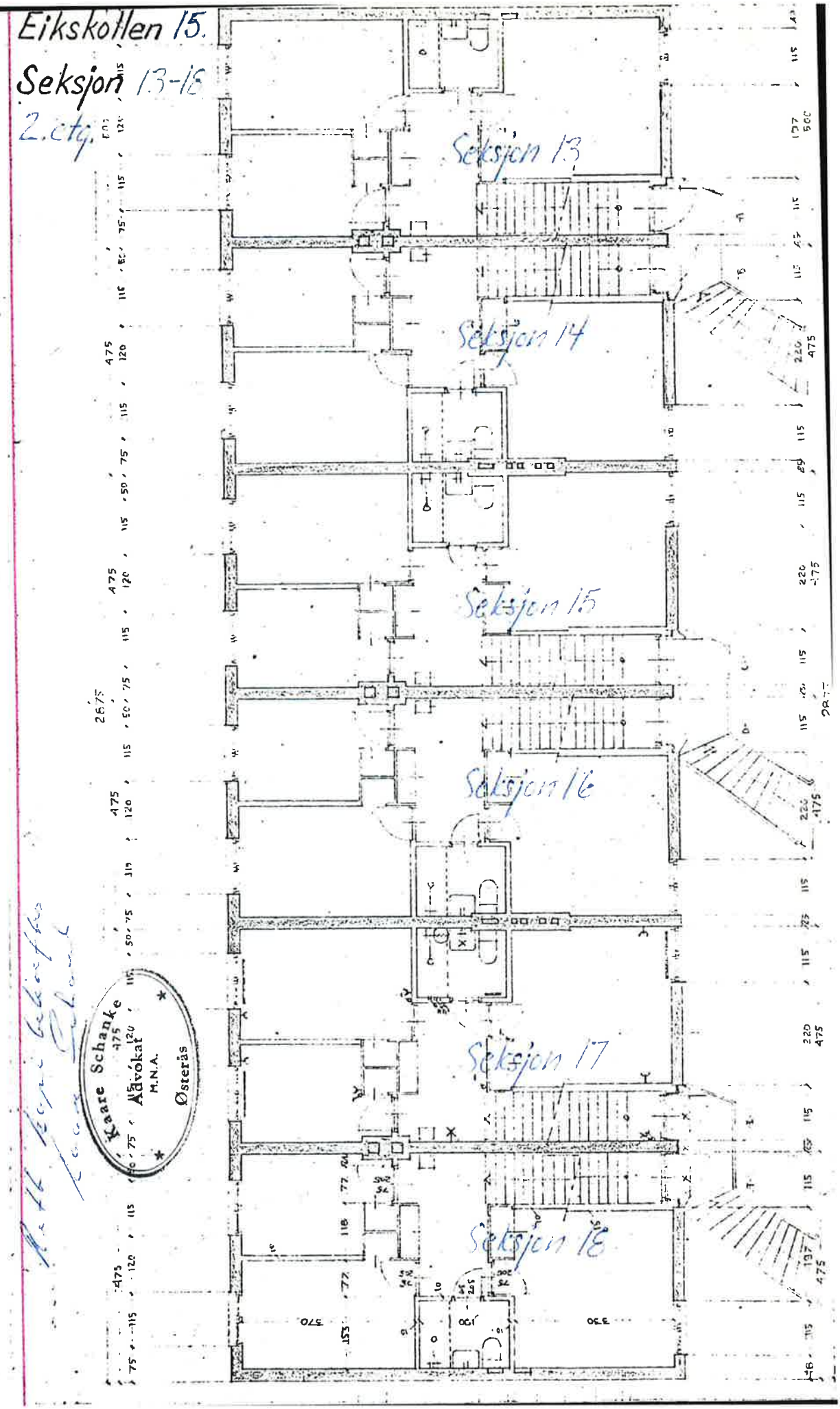
Det bekreftes at
Per Myklebost og Per Randgaard
egenhendig har undertegnet ovenfor,
og at begge er over 20 år.

Kaare Schanke
Advokat

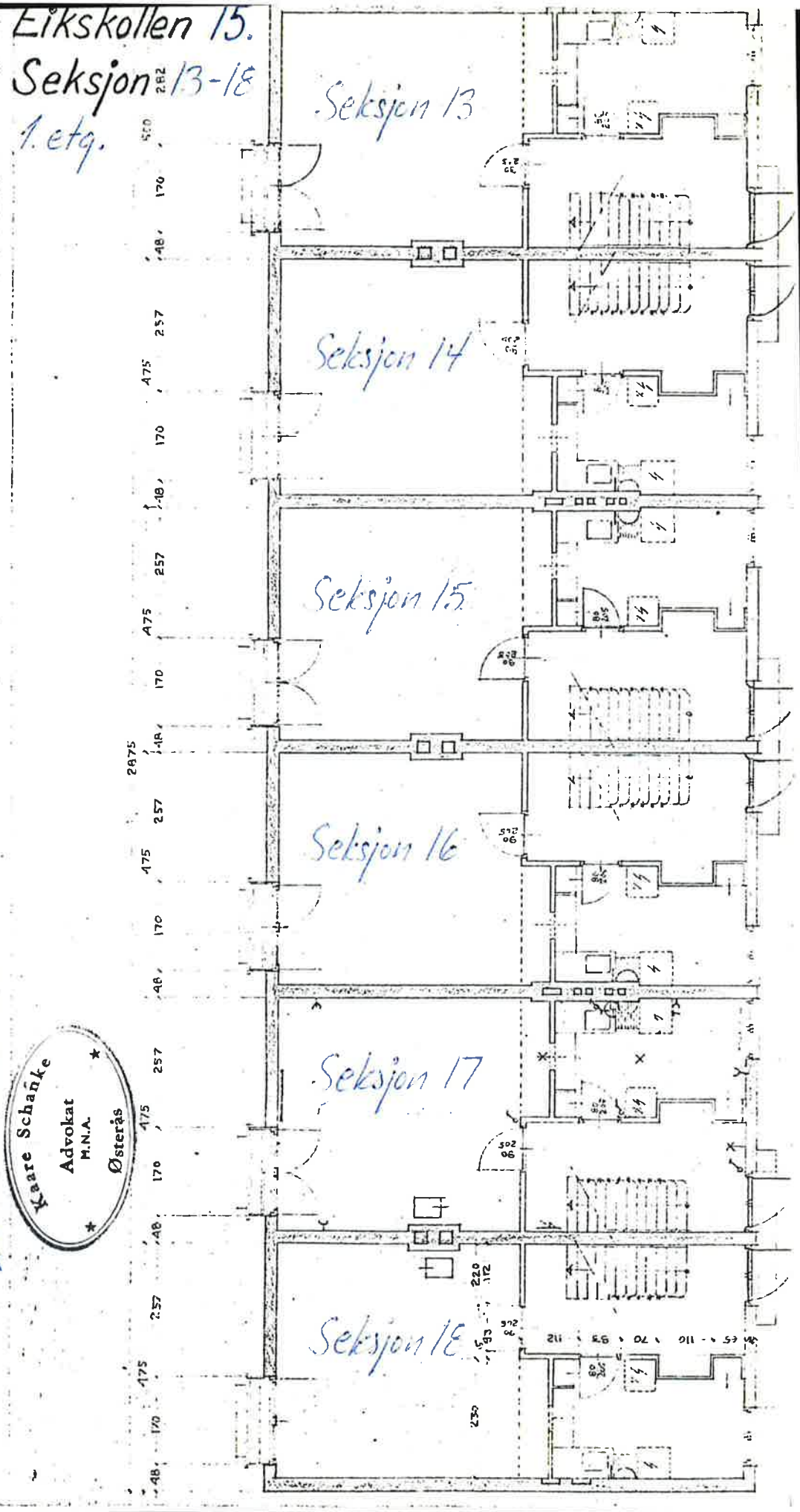

Eikskollen 15.
Seksjon 25 46
KJELLERBOD 25-46
Kaare Schanke
Advokat
H.N.A.
Østerås
33
29
28
25
32
36
35
47
46
34
44
42
37
27
26
31
30
40
38
39
41
43
45
48


Eikskollen 15
Seksjon 19-24
4. etg.
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

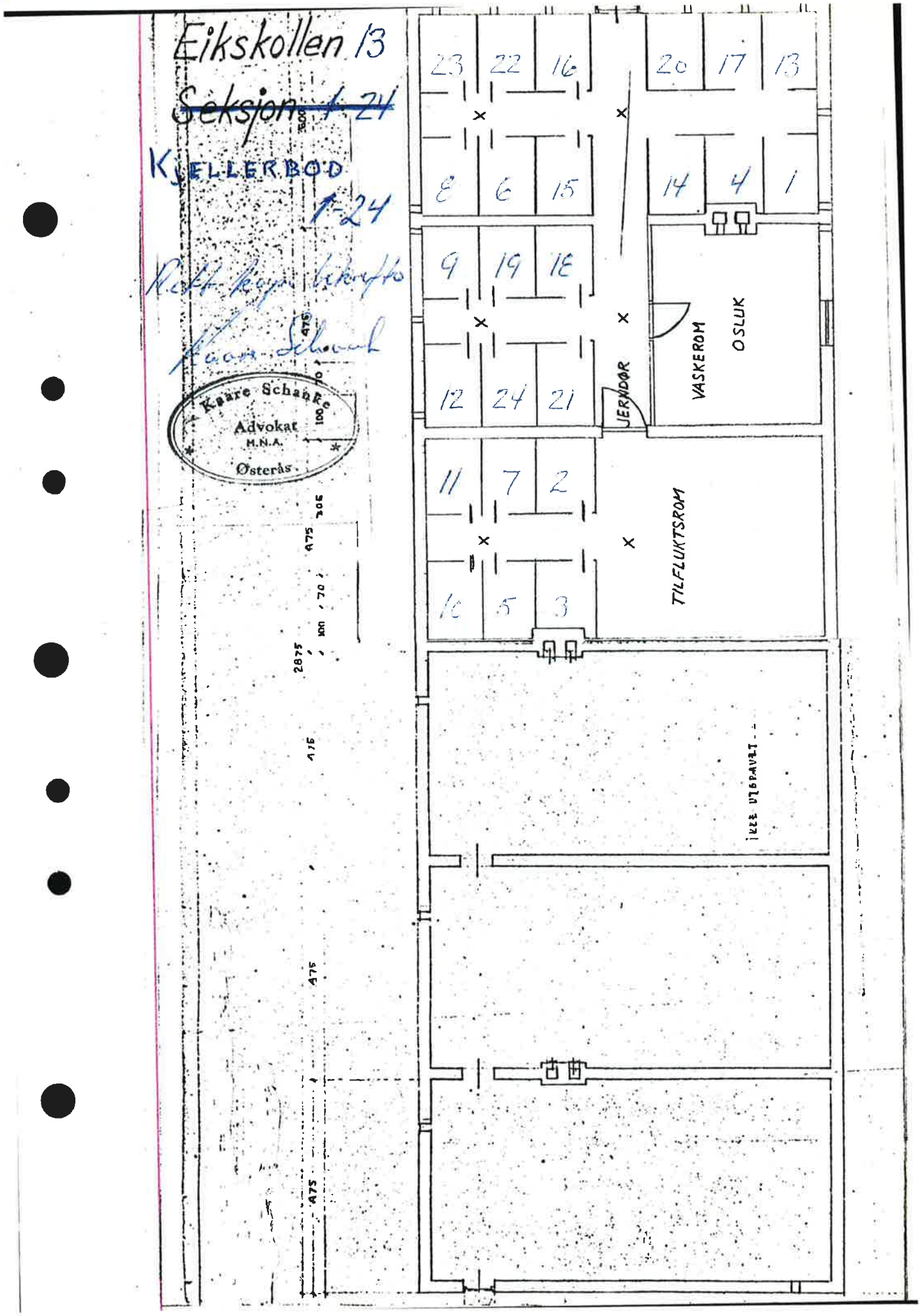

Eikskollen 15
Seksjon 19-24
3 etg
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Kåre Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

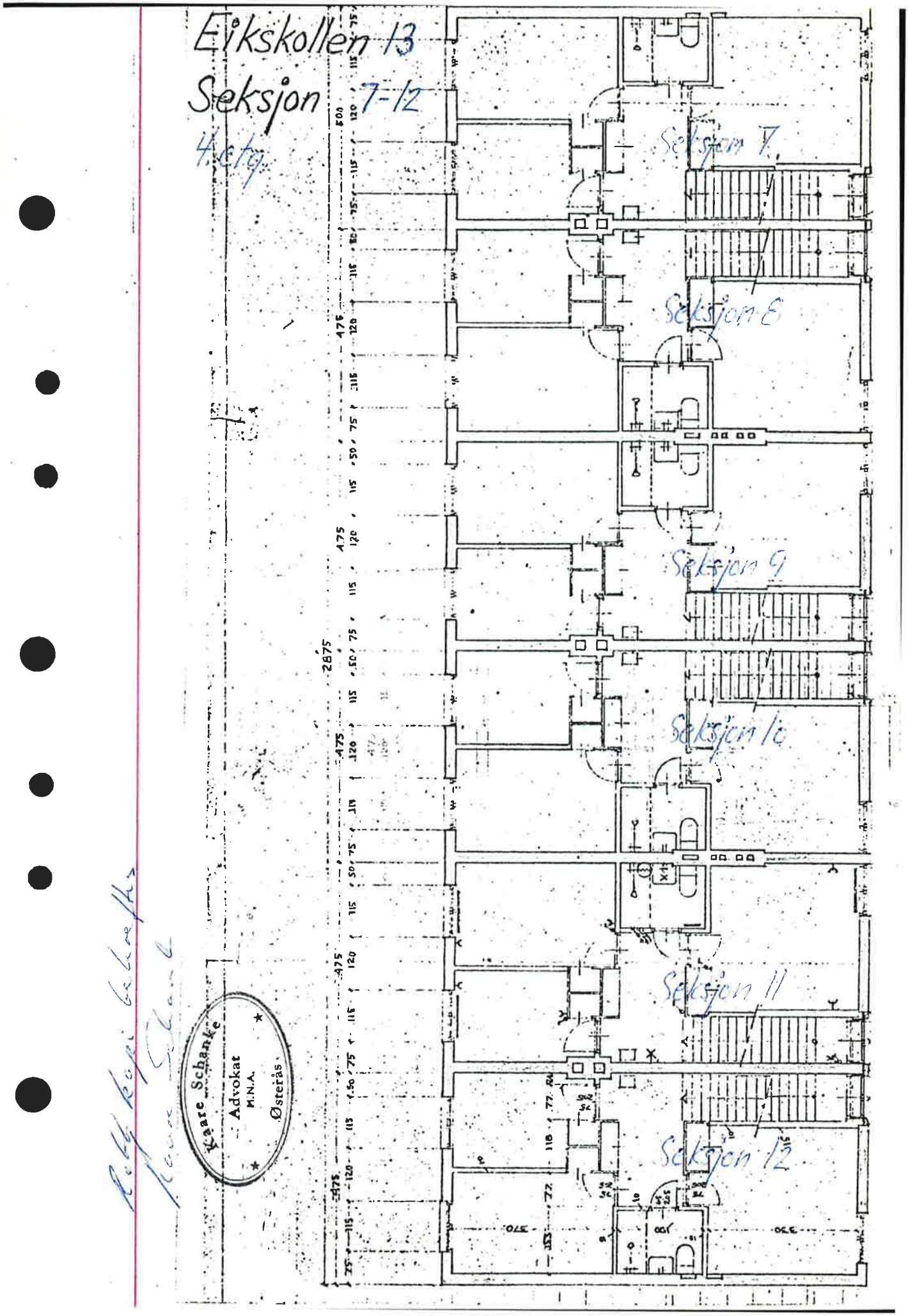

Eikskollen 15.
Seksjon 13-18
2. etg.
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Seksjon 16
Seksjon 17
Seksjon 18
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

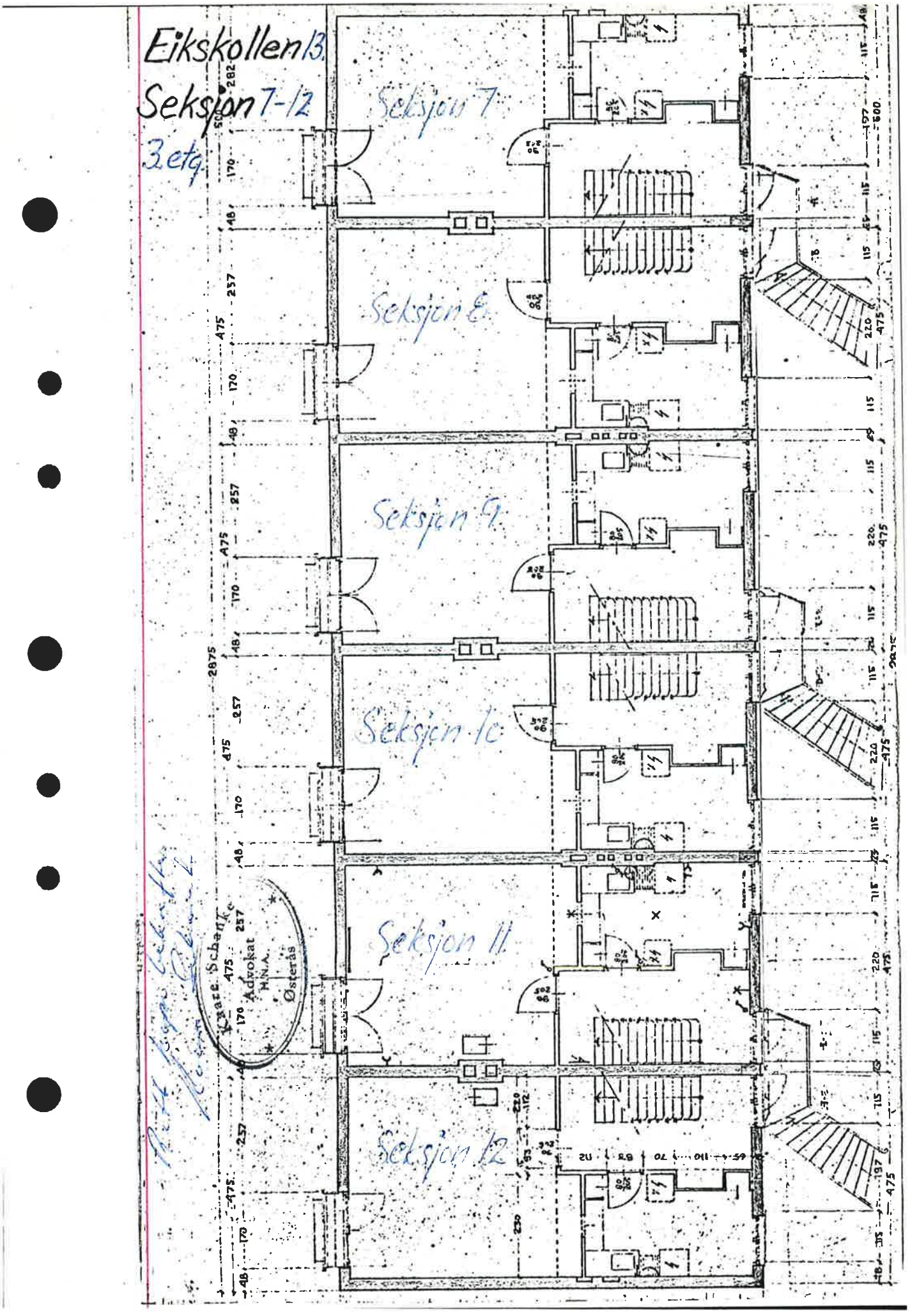
Eikskollen 15.
Seksjon 13-18
1. etg.

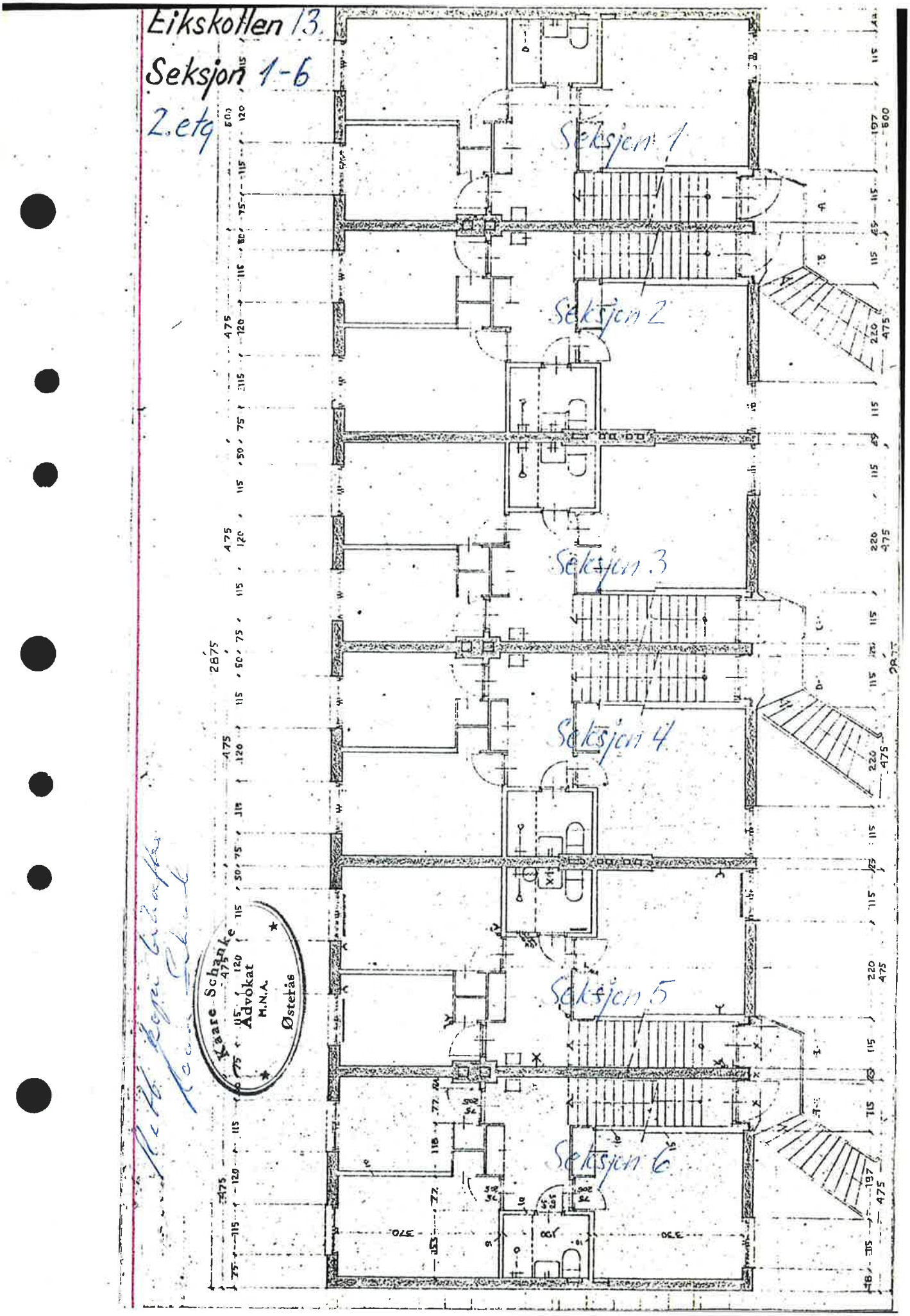


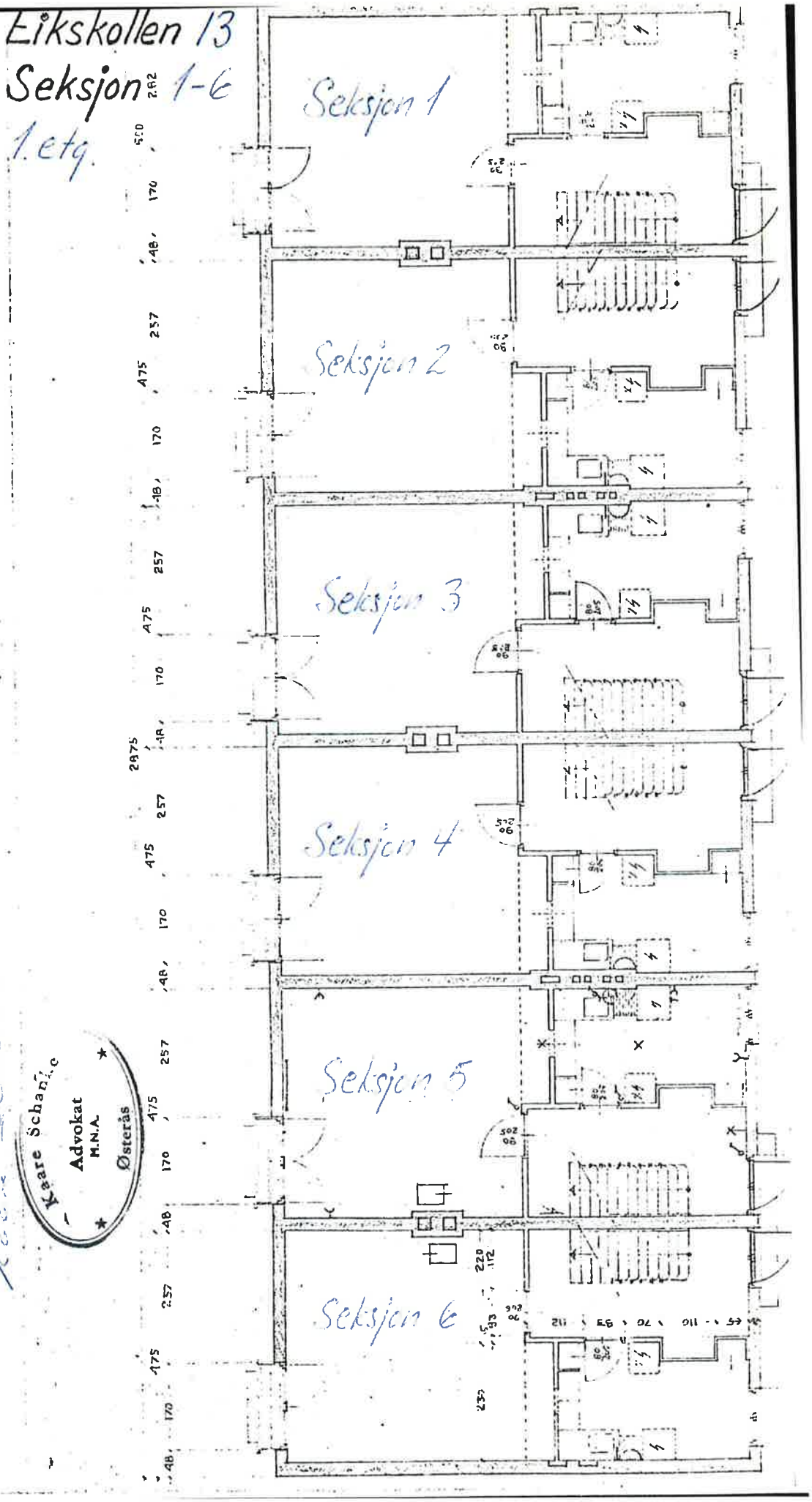
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås


Eikskollen 13
Seksjon 1-24
KJELLERBOD
1-24
Kjære Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås
23
22
16
20
17
13
8
6
15
14
4
1
9
19
18
12
24
21
VASKEROM
OSLUK
JERNDØR
11
7
2
TILFLUKTSROM
10
5
3
IKKE UTGRAVET

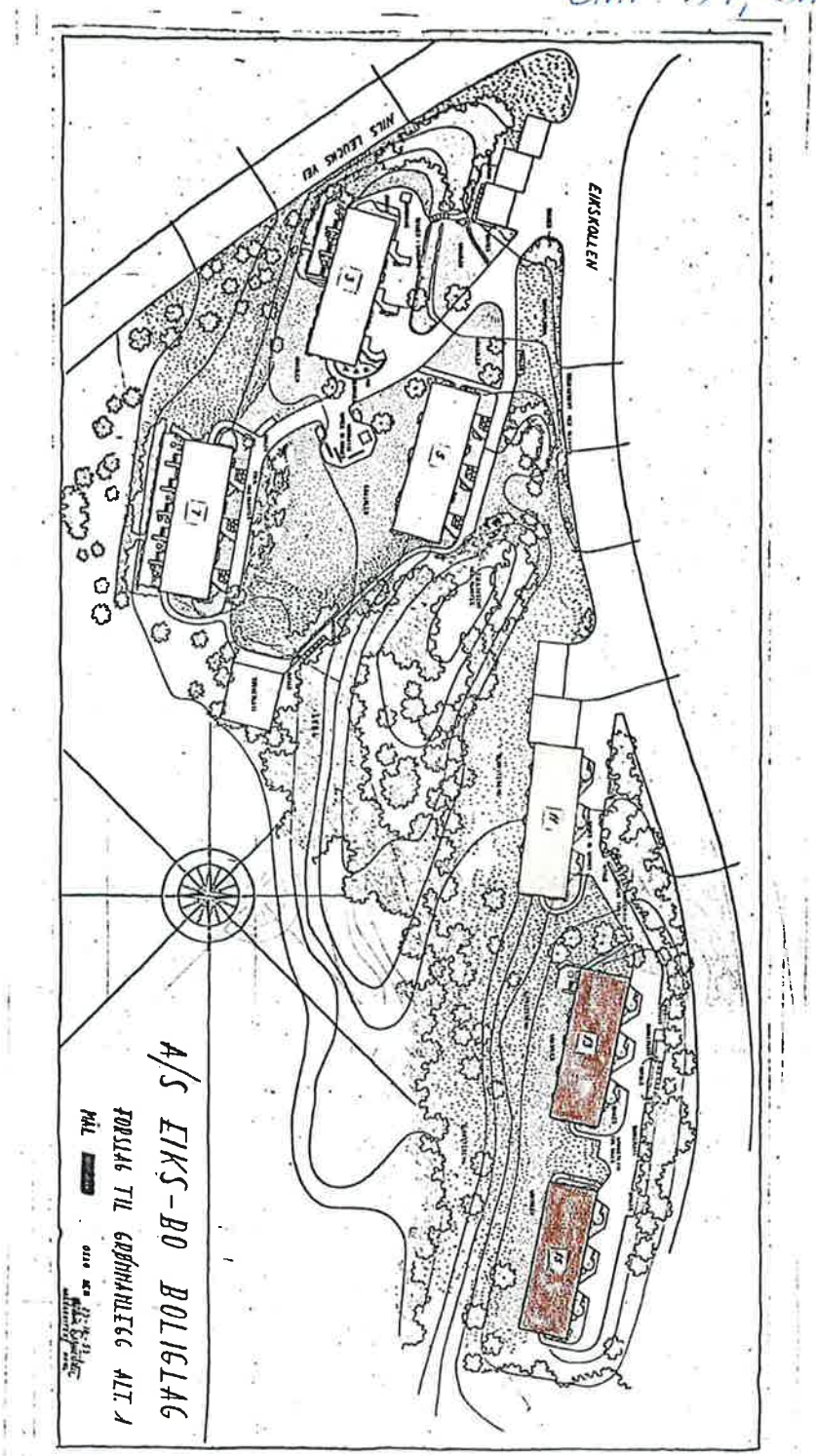

Eikskollen 13
Seksjon 7-12
4 etg.
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
2875
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås


Eikskollen 13.
Seksjon 7-12
3 etg.
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
Klaus Schanke
Advokat
H.N.A.
Østerås


Eikskotten 13.
Seksjon 1-6
2. etg
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Kåre Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

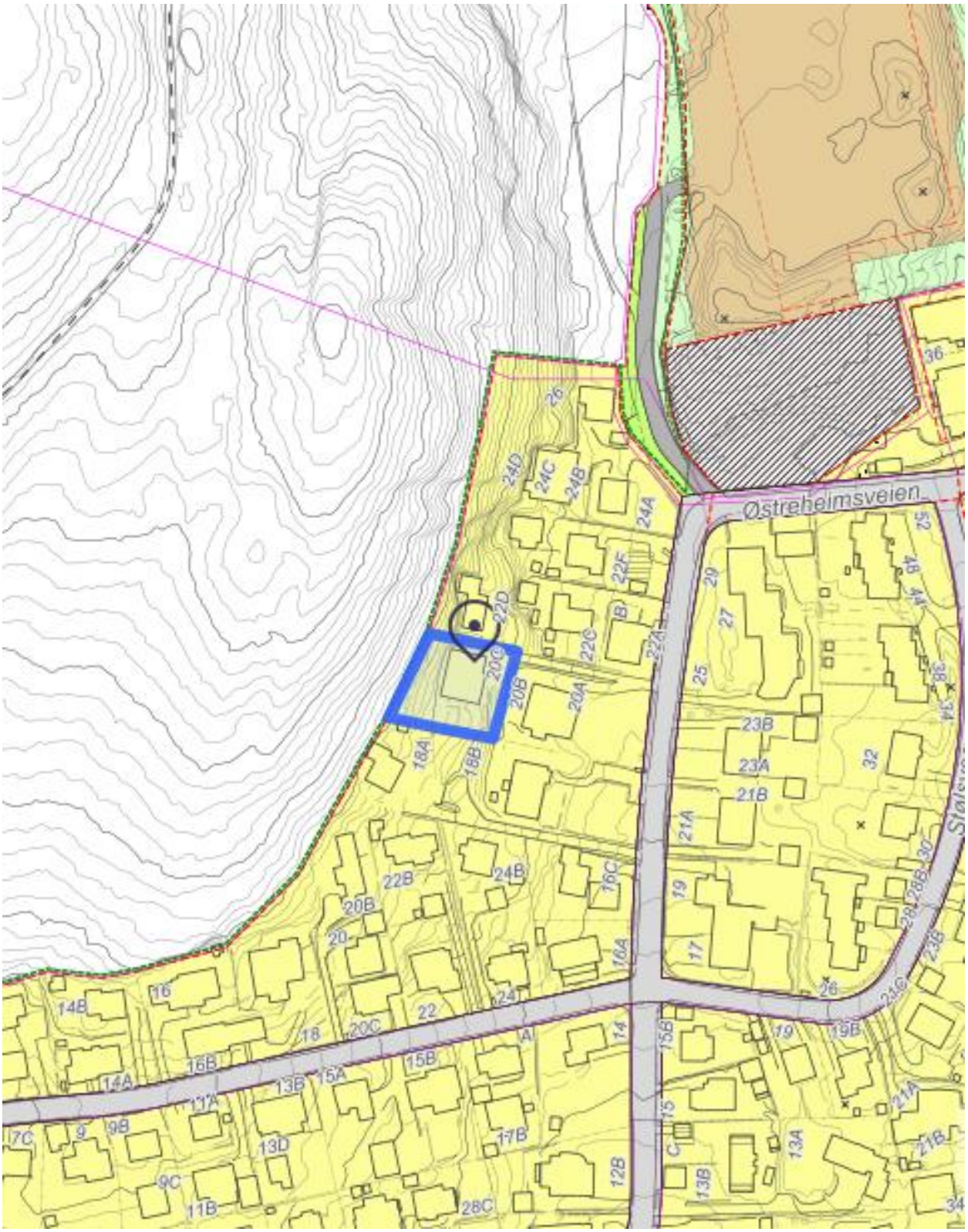

Eikskollen 13
Seksjon 1-6
1. etg.
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Kåre Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

Eikskollen 13 og 15
Gnr. 34, bnr. 27.



Ren kopi bekreftes
Kaare Schanke

Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås


Østreheimsveien



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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