

PROAKTIV

En enebolig helt
utenom det vanlige

Arkitekttegnet,
innholdsrik
& unik

ØKERNVEIEN 219B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BJERKE / RISLØKKA

SVÆRT INNHOLDSRIK, ARKITEKTTEGNET OG SÆREGEN ENEBOLIG
MED ETTERTRAKTET BELIGGENHET - Fantastisk utsikt - Garasjepl. til 3
biler - Stor, solrik hage med flotte uteplasser - Hybeldel m/egen
inngang, kjøkken og bad - MÅ SES!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Økernveien 219B, 0584 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 123, bnr. 759, i OSLO kommune

Prisantydning: 15.900.000,-

Omkostninger: 411.490,-

Totalpris: 16.311.490,-

Kommunale avgifter: 32.394,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 9/6

BRA: 293 m²

BRA-i: 220 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter med både dobbelgarasje og enkelgarasje oppført på tomten.

Dobbelgarasjen ble oppført i 2015 og har to plan med underliggende boder som gir svært gode lagringsmuligheter. Garasjen gir plass til to biler og har i tillegg praktiske rom for oppbevaring av utstyr, sykler og annet. I garasjen er det også installert en lader for elbil. Smal dobbeltgarasje med lengde 6,3m. og bredde 5,1m.

Enkelgarasjen ble oppført i 2021 og gir ytterligere parkeringsplass eller lagringsmuligheter etter behov. Den er målt til 2,66 x ca.5,1m.

Videre finnes flere biloppstillingsplasser utendørs.

Tomt: 877 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
46	132	135	140
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
141	178	201	
Tilstandsrapport	Energiattest	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi er ikke i tvil om at Sonjas erfaring og kjennskap til området vi bor i var viktig for at vi fikk en så god pris for boligen vår. Vi ville valgt henne igjen og vi råder alle til å gjøre det samme!..”

“For oss var det viktig å velge en megler som har erfaring og kompetanse, men som også er troverdig og jordnær. Vi ønsket at megler skulle være en vi selv kunne tenke oss å kjøpe bolig av. Derfor valgte vi Sonja, og vi anbefaler henne på det sterkeste. Sonja er profesjonell, effektiv og ikke minst, veldig hyggelig. Hun ga oss klare råd i forbindelse med salgsprosessen, hun var alltid tilgjengelig underveis og hun sørget for at vi fikk en salgspris over all forventning”.

Boligeier: Trine Petersen Malonæs

“Hun var engasjert og imøtekommende gjennom hele prosessen, slik at vi følte oss trygge.”

“Vi opplevde Sonja som profesjonell, erfaren og ryddig. Sonja har et behagelig vesen og er lett å samarbeide med”.

Boligeier: Unni Haga Henriksen

“Vi kan rett og slett ikke få fullrost Sonja nok, og vil selvsagt gi henne våre beste anbefalinger.”

“Vi hadde allerede flyttet til Finnmark da vi bestemte oss for å selge vår leilighet i Oslo. Avstanden og jobbsituasjonen gjorde at vi ikke kunne være tilstedet under hverken forberedelsene til salget og selve salget. Megleren ville måtte ta seg av alt det praktiske rundt takstmann, styling av leiligheten, fotografering og visning. Dette måtte i tillegg koordineres med våre leietagere. Derfor trengte vi en megler vi kunne stole 100% på. Vi hadde hørt fra flere andre at Sonja var den type megler vi var ute etter, og at hun hadde oppnådd særdeles gode salgsresultater tidligere. Sonja leverte på absolutt alle mulige måter. Det medfører en viss usikkerhet å ikke være tilstedet når man skal selge en leilighet, men Sonja fjernet all usikkerhet og ga oss utrolig trygghet. Hun ledet oss med utrolig nøyaktighet gjennom hele prosessen, noe som gjorde det hele veldig behagelig for vår del. Salgsprisen hun oppnådde var i tillegg over all forventning, noe som satte en perfekt prikk over i'en. Stikkord om Sonja: Trygg, profesjonell, dyktig, imøtekommende, løsningsorientert, lojal, tillitsvekkende, hyggelig”.

Boligeier: Stig Werner Einvik

“Raskt salg til rett pris.”

“Jeg kan absolutt anbefale Sonja. Hun er ryddig, imøtekommende, blid og delaktig”.

Boligselger: Marit Gundersen

“Sonja er profesjonell og samtidig meget hyggelig, og er involvert i hele salgsprosessen – inkl. styling og fotografering.”

“Hun brukte god tid på planlegging og presentasjon, og sørget for at jeg hadde full oversikt hele veien. Sonja møter alltid presis og er godt forberedt. Jeg fikk også høre fra noen som var på visning at de syns hun gjorde en meget god jobb. Det må hun ha gjort, for leiligheten min ble solgt for 600 000 over prisantydning - ny rekord i borettslaget. Jeg kan gi Sonja min beste anbefaling”.

Boligeier: Lene Faannessen

“Vi gikk for Sonja da vi hadde møtt henne på noen visninger når vi var på boligjakt selv. På visning fremstod hun tillitsvekkende, trygg og svært profesjonell.”

“Når vi deretter stod på den andre siden, som selgere, fikk vi bekreftet hennes trygghet. Hun er kunnskapsrik, tilgjengelig og ikke minst hyggelig. Når vi trodde maksbeløpet var nådd i budrunden, greide hun å få til et ekstra bud på 150 000. Vi er veldig fornøyd med at vi valgte Sonja til å selge vår bolig og kan på det varmeste anbefale henne som eiendomsmegler”.

Boligselger: Grete og Per Wilhelm

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Sonja Damcevski Johansen



Sonja Damcevski Johansen
Fagansvarlig / Partner / Megler
Mobil: 988 07 210
E-post: sdj@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Propertier
Telefon: 22 44 24 00
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

EN NY HVERDAG

"Å selge og kjøpe bolig er for de aller fleste av oss den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. På den ene siden er det viktig for selger å få så godt salgsresultat som mulig og på den andre siden er det utrolig viktig for kjøper at det er den rette eiendommen man bruker midlene sine på. Derfor må meglingen være trygg og god, materiellet man treffer beslutningen på bakgrunn av, må være så solid og presist som mulig."

Sonja Damcevski Johansen har lang erfaring fra bransjen, hvor hun har jobbet siden 2001. Hun er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI i Oslo. Karrieren som eiendomsmegler startet hun i Postbanken eiendomsmegling i 2004 og var siden med på overgangen til Aktiv Eiendomsmegling i 2005. Grunnet gode resultater og stor fagkunnskap ble hun fagansvarlig for to Aktiv-kontor i 2010, og har siden da jobbet som både megler og fagansvarlig. I juni 2014 ble Sonja en del av Proaktiv Eiendomsmegling, hvor hun i dag er medeier. Sonja er stolt av faget sitt, produktet hun leverer og den jobben hun gjør.

Hun vet at gode resultater ikke kommer av seg selv, og at de må skapes hver eneste gang. «Mine kunder skal vite at de får en

profesjonell meglertjeneste, og at ingenting overlates til tilfeldighetene. Tett oppfølging og dialog sikrer optimale salg på en trygg og effektiv måte. Min suksess som megler måles i mine kunders tilfredshet og resultatene jeg skaper sammen med dem.»

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF **Sonja
Damcevski Johansen**



BJERKE / RISLØKKA

Kommune: OSLO / Område: ØKERN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Økernveien 219B har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Bjerke/Risløkka i Oslo. Området kombinerer det urbane med det praktiske, og byr på umiddelbar nærhet til handel, kollektivtransport, skoler og et bredt aktivitetstilbud. Dette er en adresse som passer like godt for barnefamilier som for par og voksne som ønsker god plass med enkel tilgang til byen.

Butikker og servicetilbud:
Fra boligen er det kort gangavstand til Økern Senter med dagligvarebutikk, apotek og ulike servicetilbud. I tillegg ligger KIWI Økern og Rema 1000 Løren i nærområdet, noe som gjør hverdagsinnkjøpene enkle og effektive. På Løren og Hasle finner man flere nærbutikker, blomsterforretning, apotek og spesialforretninger som dekker det daglige behovet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Refstadsvingen Linje 58	4 min 🚶 0.4 km
🚇	Vollebekk Linje 4, 5	15 min 🚶 1.3 km
🚊	Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 🚗 2.3 km
🚊	Alna stasjon Linje L1	5 min 🚗 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Refstadveien	7 min 🚶
Kiwi Bjerke	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	Årvoll senter	13 min 🚶
🏪	Boots apotek Årvoll	13 min 🚶

SPORT

⚽	Refstadsvingen ballplass Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Økernbråten balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊	Fitness24Seven Bjerke	7 min 🚶
🏊	Feel24 Økern Brobekk	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Krokliveien 54-58 - 11285	5 min 🚶
🚗	Krokliveien 54-58 - 11283	5 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



For et større handelsutvalg er det kort vei til Storo Storsenter og Linderud senter, begge lett tilgjengelig med kollektivtransport eller bil. Området har også et økende tilbud av serveringssteder, blant annet restauranter og kafeer på Løren og Hasle, som gir et hyggelig og levende nærmiljø.

Tur, fritid og rekreasjon:
Til tross for den sentrale beliggenheten er det gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Lørenparken og

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

grøntområdene på Hasle gir fine møteplasser, lekeområder og rom for uorganisert aktivitet. Videre er det kort vei til tur- og sykkelforbindelser langs Akerselva, som strekker seg helt fra Maridalsvannet til Bjørvika og byr på flotte turmuligheter året rundt.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i umiddelbar nærhet, blant annet SATS på Løren og Fresh Fitness på Hasle. I tillegg ligger Kuben yrkesarena i området med tilhørende idrettsanlegg, og det finnes flere fotballbaner og idrettstilbud i bydelen.

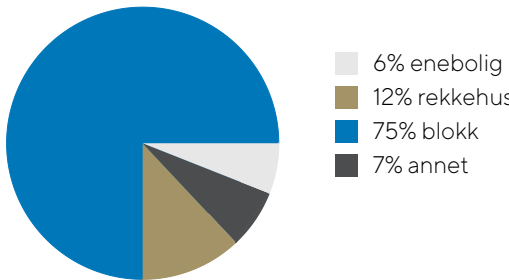
Samlet sett tilbyr Økernveien 219B en gjennomført praktisk og familievennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til det meste man trenger i hverdagen, kombinert med gode transportforbindelser og et variert fritidstilbud.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Refstad skole for barnetrinnet 1 til 7. Skolen ligger i gangavstand og har både aktivitetsskole og gode uteområder. I tillegg ligger Løren skole i nærområdet, en nyere og moderne barneskole med kapasitet til mange elever.

For de minste barna finnes det flere barnehager i

BOLIGMASSE



nærområdet, blant annet kommunale og private tilbud på Bjerke, Risløkka, Løren og Refstad, som gir trygge og etablerte oppvekstmiljøer med kort vei fra hjemmet.

Offentlig Kommunikasjon

Eiendommen har meget gode kollektivforbindelser. Økern T-banestasjon ligger i gangavstand og betjenes av linje 4 og 5, som gir direkte forbindelse til sentrum, Majorstuen og videre vestover samt mot Groruddalen. Reisetiden til Jernbanetorget er kun noen få minutter.

I tillegg betjenes området av flere busslinjer langs Økernveien og Trondheimsveien, blant annet linje 60 og 67, som gir effektiv forbindelse til blant annet Carl Berner, Torshov og Groruddalen. For bilpendlere er det enkel adkomst til Ring 3, som knytter bydelene effektivt sammen og gir rask tilgang til E6.

SKOLER

Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	10 min 0.9 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	11 min 1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	13 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	15 min 1.3 km
Kuben videregående skole	5 min

BARNEHAGER

Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Bjerke/Risløkka hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

VELKOMMEN TIL ØKERNVEIEN 219B

Vi starter utendørs – boligen har en stor og pent opparbeidet tomt med frodig hage og solrike uteplasser.

Parkering

Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter med både dobbelgarasje og enkelgarasje oppført på tomten.

Dobbelgarasjen ble oppført i 2015 og har to plan med underliggende boder som gir svært gode lagringsmuligheter. Garasjen gir plass til to biler og har i tillegg praktiske rom for oppbevaring av utstyr, sykler og annet. I garasjen er det også installert en lader for elbil. Smal dobbeltgarasje med lengde 6,3m. og bredde 5,1m.

Enkelgarasjen ble oppført i 2021 og gir ytterligere parkeringsplass eller lagringsmuligheter etter behov. Den er målt til 2,66 x ca.5,1m.

Videre finnes flere biloppstillingsplasser utendørs.

Tomtestørrelse

877 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med innkjørsel belagt med brostein og opparbeidet med blomsterbed. Den plenlagte hagen er velholdt og inngjerdet, og pent beplantet med hekk, blomster og prydbusker. I tillegg er det etablert to solrike markterrasser mot hver sin himmelretning på hhv. 26 kvm og 7 kvm.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen er av pappshingel. Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinklet og flatt yttertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, bunnlistor av treverk. Bygningen har malte ytterdører. Markterrasser ut fra begge etasjer. Utvendige trapper i granitt.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, panel og finer. Innvendige tak har malte plater, finer og panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har utvendig stålpipe og peisovn i hovedstue. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Boligen har oljet/lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører. De fleste dører i U etg er av brann/lyddempende type.

Tomteforhold:

Dreneringen er fra 2006. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Lovlighet:

- Enebolig m/hybel: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse; Ombygget fra opprinnelig løsning.
- Enkelgarasje m/bod: Det foreligger godkjente og





byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasjen er på tegninger med 2 boder etter hverandre og ikke garasje i den ene delen. Mulig noe smal garasje for brede biler.

- Dobbelgarasje i 2 plan: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA, faglært: Nye fliser, skifte av deler av sanitærutstyr. 2026. Størmer mur og bygg.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
JA: Vi hadde en liten vannlekkasje for en del år siden ifm. et vindu på soverom. Denne ble utbedret, og det har ikke vært registrert vanninntrengning etter dette.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
JA, faglært: Legging av membran på garasjetak og gesimsbeslag i sink på garasje og bod/garasje. 2025. Olaf Johansens efft.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA, faglært: Montert termostat til varmekabler på bad, samt stikkontakter, brytere og belysning bad. 2026. Rødal og Myhrer elektro.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det

offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

JA: Vi har pumpekum med avløpspumpe.

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

JA: Avløspumpen ble skiftet høsten 2025, da den forrige fikk en feil.

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

JA, faglært: Avløspumpen med styringsskap ble skiftet høsten 2025. Oslo pumpeservice.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

JA: Det foreligger ferdigattest på hele boligen. Det er imidlertid godkjent et tilbygg til boligen i sør-vest, slik at man kan bygge et fotavtrykk på inntil 24% BYA. Som en del av denne søknaden var det vist noen endringer i underetasje. Det foreligger brukstillatelse på bruksendringen, mens resten av arbeidene ikke er påbegynt. Videre er det i dag en dør mellom boenhetene. Denne er ikke vist på tegning.

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

JA: Det bygges en ny enebolig på naboeiendommen. Dette huset vil ligge mot Økernveien 215 og være lite synlig fra Økernveien 219b.



















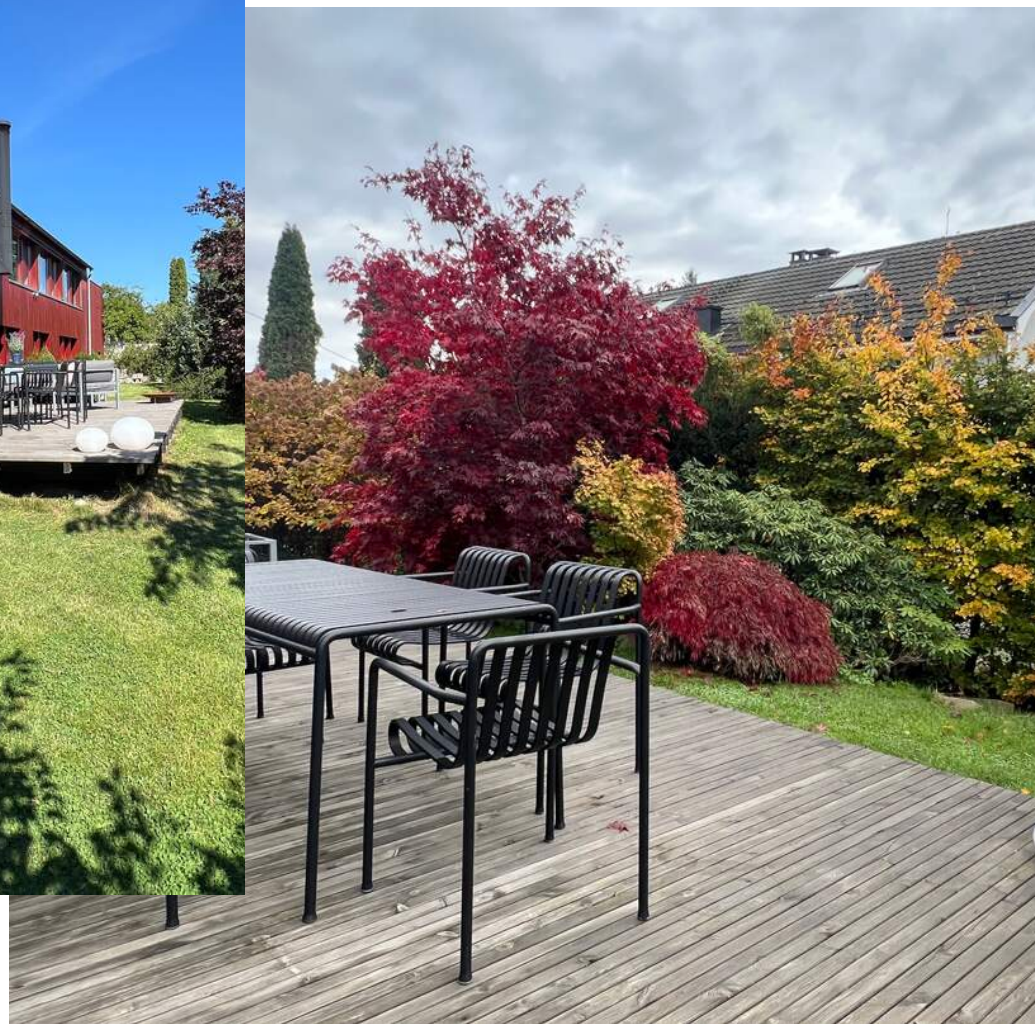














VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Økernveien 219B er en stor og innholdsrik enebolig over to plan, i tillegg til to separate garasjetilbygg.

Boligen har inngang fra bakkeplan og inneholder som følger:
1. etg: Entre, gang, kjøkken, spisestue, tre soverom og to badrom samt trapperom. I trappen ned til underetasjen er det også utgang til terrasser ved hvert repo. I tillegg finner entre og trapperom til hybel.

U. etg: TV-stue, gang, to soverom, badrom, teknisk rom og bod. I underetasjen er det også etablert en praktisk hybel med åpen stue/kjøkkenløsning, innredet rom, badrom og bod.

På eiendommen er det også etablert en romslig dobbelgarasje med to plan. Garasjeplanet på bakkenivå er på 32 kvm og har en lader for elbil. I underetasjen finnes to separate boder på totalt 19 kvm.

Videre finnes en enkelgarsje med smørebod på totalt 22 kvm samt sykkelparkering med takoverbygg.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

1. etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 26 kvm
1. etasje: 7 kvm

Enkelgarasje med bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Dobbelgarasje over 2 plan

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

1. etasje
BRA-e: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Økernveien 219 - en arkitekttegnet eiendom med særpreg, gjennomtenkte løsninger og en romslig planløsning som gir mange bruksmuligheter. Boligen er





oppført i 2006 og fremstår som en særegen og moderne enebolig hvor arkitektur, materialvalg og romfølelse står sentralt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir gode utsyn mot nærområdet, mens markterrasser på begge plan skaper naturlige overganger mellom ute og inne. Eiendommen byr på en fleksibel planløsning med romslig hoveddel, separat hybel i underetasjen og svært gode lagringsmuligheter, samt garasjeanlegg bestående av både dobbelgarasje og enkelgarasje.

Boligen har gjennomgående materialbruk med parkett, fliser og malte overflater, flere oppholdsrom og flere badrom som gjør boligen godt tilpasset både familieliv og fleksibel bruk. Samlet sett fremstår eiendommen som et spennende og funksjonelt hjem hvor arkitekturen gir boligen et tydelig særpreg.

Hovedbolig - Vi begynner med å ta for oss rom for rom i den innholdsrike hovedboligen.

Entre:

Boligen ønskes velkommen via en romslig entre med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra får man et godt førsteinntrykk av boligens arkitektur med rene linjer, gjennomgående materialbruk og et naturlig lysinnslipp fra flere sider. Entreområdet fungerer som et praktisk bindeledd mellom soveromsavdelingen og boligens oppholdsrom.

Stue/Spisestue:

Stuen fremstår som et av boligens mest karakterfulle rom med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og utsyn. Rommet oppleves luftig og romslig med god plass til både sittegruppe og spisestue. Peisovn bidrar til en lun atmosfære og gjør rommet til et naturlig samlingspunkt i boligen. Fra stuen er det også utgang til markterrassen som forlenger oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stue og spisestue og har en praktisk utforming som gir gode arbeidsflater. Innredningen har glatte fronter fra Normax fra 2025 kombinert med laminat benkeplate og integrerte løsninger for hvitevarer. Her finnes blant annet side by side kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for ventilasjon, og rommet har en naturlig plassering i boligen med kort vei til både spiseplass og terrasse.

Master bedroom:

Hovedsoverommet er romslig og ligger skjermet til i boligen. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og rommet har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsninger.

Master bad:
Badet tilknyttet hovedsoverommet er flislagt og oppgradert i nyere tid med blant annet oppdatert innredning. Badet inneholder servant med innredning, vegghengt toalett, innmurt badekar samt egen dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.

Soverom 2 og 3:
Boligen har ytterligere to soverom i denne etasjen som begge har gode lysforhold og plass til seng, skrivebord eller garderobeløsninger. Rommene kan også fungere godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Hovedbad:
Det andre badet i etasjen ligger praktisk til ved gangen og har flislagte overflater samt elektriske varmekabler i gulvet. Badet inneholder servant med innredning, vegghengt toalett og dusjløsning. Her er det også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Markterrasser:
Fra oppholdsrommene er det tilgang til markterrasser som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale soner utendørs. Terrassene fungerer som en naturlig forlengelse av stue og kjøkken, og gir gode solforhold samt fine oppholdssoner gjennom store deler av året.

Vi beveger oss nå videre ned i boligens underetasje hvor vi finner ytterligere en stue, 2 soverom, baderom, boder og en praktisk hybel.

TV-stue:
Underetasjen har en egen stue som gir ekstra oppholdsareal i boligen. Rommet egner seg godt som TV stue, ungdomsstue eller et ekstra oppholdsrom for familien.

Soverom 4 og 5:
Etasjen inneholder ytterligere to soverom som gir fleksible bruksmuligheter. Rommene har gode størrelser og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderom:
Badet i underetasjen er flislagt og utstyrt med servant, vegghengt toalett og dusjløsning. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk ventilasjon.

Bod og teknisk rom:
Etasjen inneholder flere praktiske boder samt teknisk rom med blant annet varmtvannstank på ca. 300 liter. Her finnes også sentralstøvsuger og øvrige tekniske installasjoner som bidrar til god funksjonalitet i boligen.

Videre tar vi for oss den praktiske hybelen som har entre fra

bakkeplan i 1. etg.

Entre:
Hybelen har egen inngang og en liten entre som gir adskilt adkomst fra hoveddelen av boligen.

Stue:
Oppholdsrommet er romslig og fungerer som kombinert stue og oppholdsareal med gode lysforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra Ikea og har glatte fronter samt benkeplate i heltre. Innredningen er nytt utstyrt med oppvaskkum, komfyr, induksjonstopp og kjøleskap.

Baderom:
Badet er flislagt og inneholder servant med skap, vegghengt toalett, dusjnisje samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon.

Innredet rom:
Hybelen har også et innredet rom som kan benyttes som soveplass eller fleksibelt oppholdsrom.

Utvendige boder:
Eiendommen har flere praktiske boder både i tilknytning til garasjeanlegget og i underetasjen. Disse gir gode lagringsmuligheter for sportsutstyr, verktøy og annet som man ønsker lett tilgjengelig gjennom året.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Bad, hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Manglende skruer i klemring. Ufagmessig løsning. Løs jordledning i sluk.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendige vinduer: Treghet i mekanismer på de flestevinduer. Utvendige bunnlister bør jevnlig kontrolleres for fukt og råte. (viktig med vedlikehold-alternatit skifte til aluminium)

Utvendige dører: Noen dører subber i karm og trenger justering.

Innvendige overflater: Bom i flere flislagte gulv. Løsneede fuger stedvis. Bruksslittasje på gulv. Knirk i et lite gangområde i 1 etg.

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. Rommene var møblert med begrenset målemulighet.
- 1 etg: Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på soveromsgulv med knirk.
- U etg: Målt vilkårlig +/- 17 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på hybelstue/kjøkkengulv.

Fuksikring og drenering: Deformert/vridd topplist langs grunnmur. Vann i drencrør fra tak klarte ikke ta unna på befaringsdagen.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Gjelder på overside av bolig.

Bad v/sov - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Løse jordledninger i sluk.

Bad v/sov - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad v/sov - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dagens hull i dør er begrenset.

Hovedbad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedbad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Hovedbad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Hovedbad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dagens hull i dør er begrenset.

Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det bemerkes sprekk i hjørne på platetopp. Bruksslittasje i kumskapet. Bunnplate.

Kjøkken, hybel - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Manglende komfyrvakt.

bad, hybel - Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Bad, hybel - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad, underetasje - Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Svertesopp i dusjsone.

Bad, underetasje - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Treskruer er benyttet i sluk, stedvis. Ufagmessig løsning. Løs jordledning i sluk. Kontroll av rørlegger anbefalles.

Bad, underetasje - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.
Oppvarming
Boligen har flere sentrale oppvarmningskilder:
- Peis i 1. etg
- Varmekabler i flere gulv
- Nedfelte konvektorovner
- Panelovner

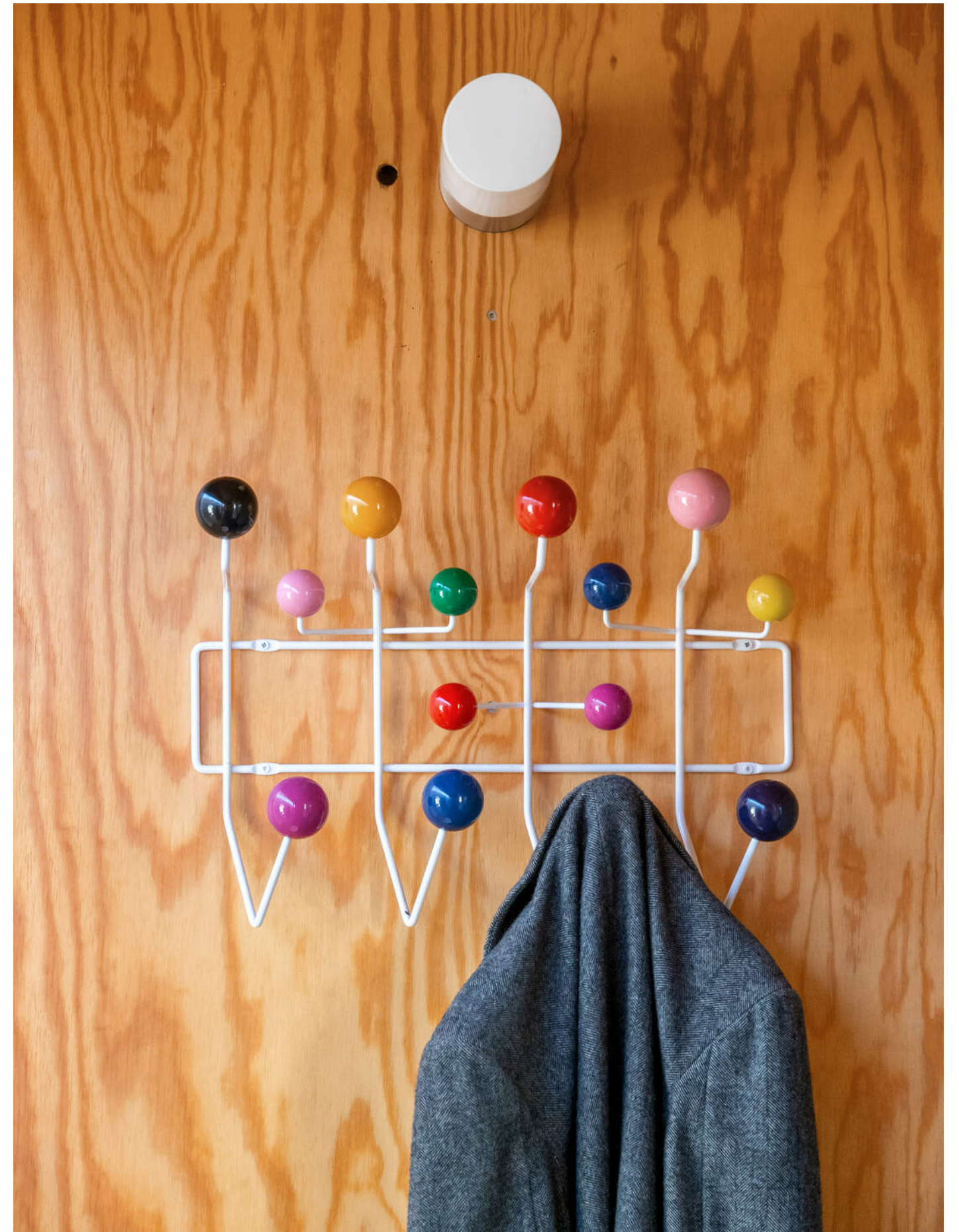
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca 34.000 kWh. Dette inkluderer lading av to stk elbiler.

Selger har inngått strømsøtteordningen Norgespris ut 2026.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



STUE OG SPISESTUE



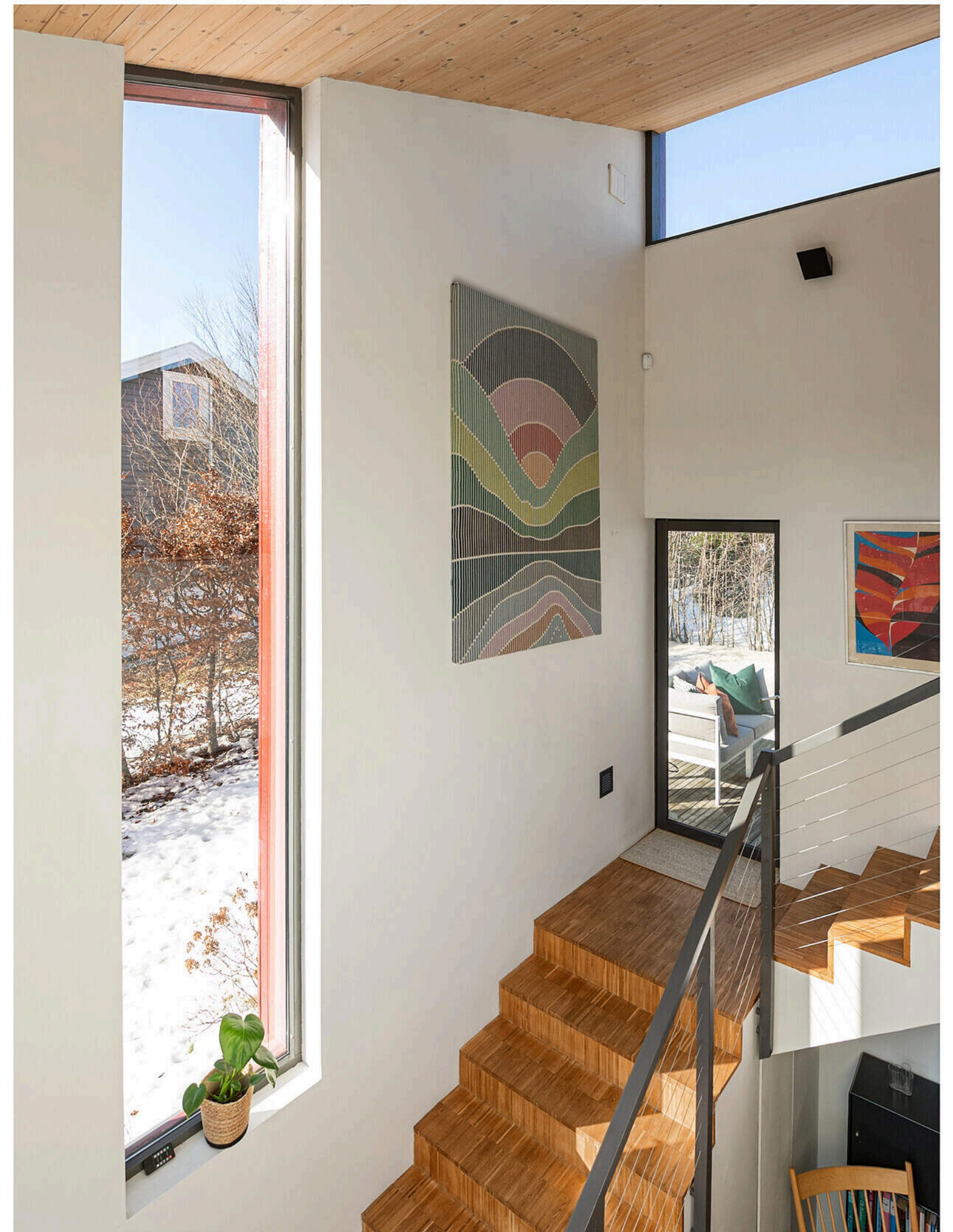
















KJØKKEN













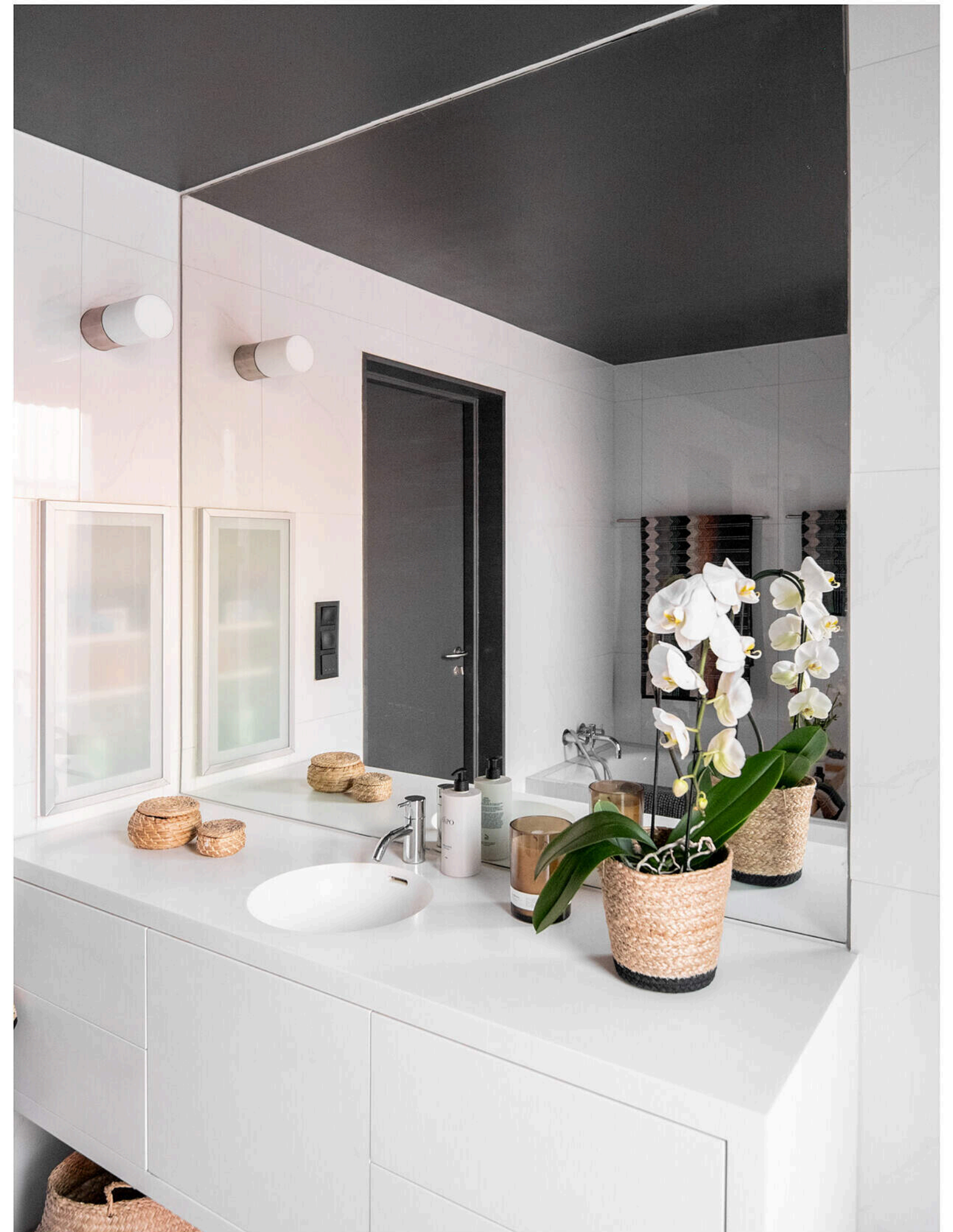
MASTER BEDROOM







MASTER BAD



SOVEROM II





SOVEROM III





HOVEDBAD





VI BEVEGER OSS VIDERE NED I UNDERETASJEN



STUE







SOVEROM IV



SOVEROM V



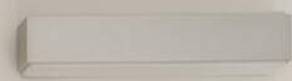
BADEROM



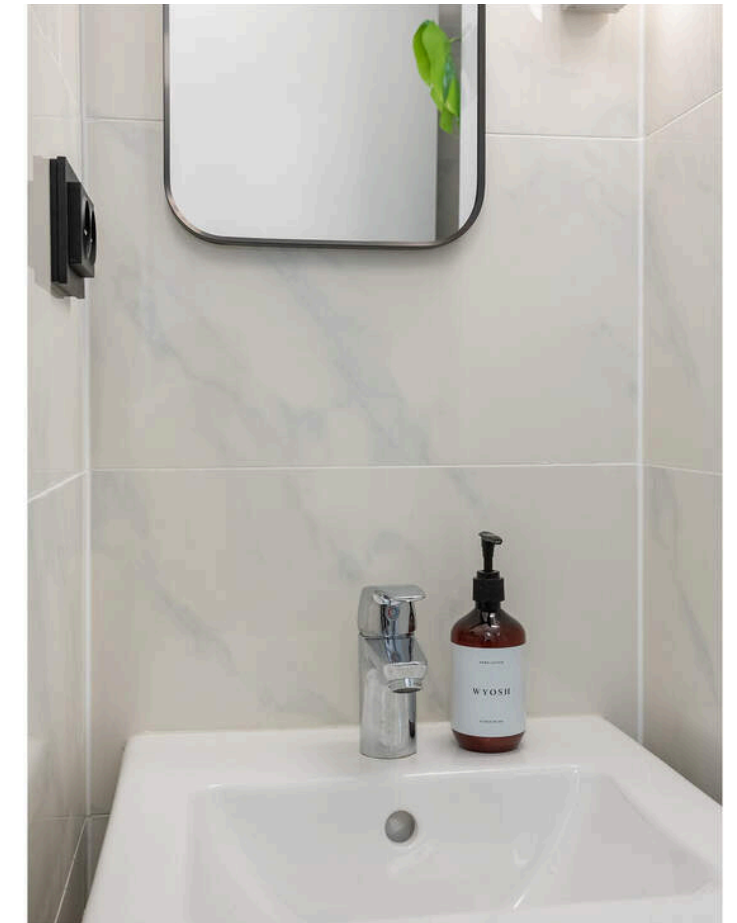
HYBEL















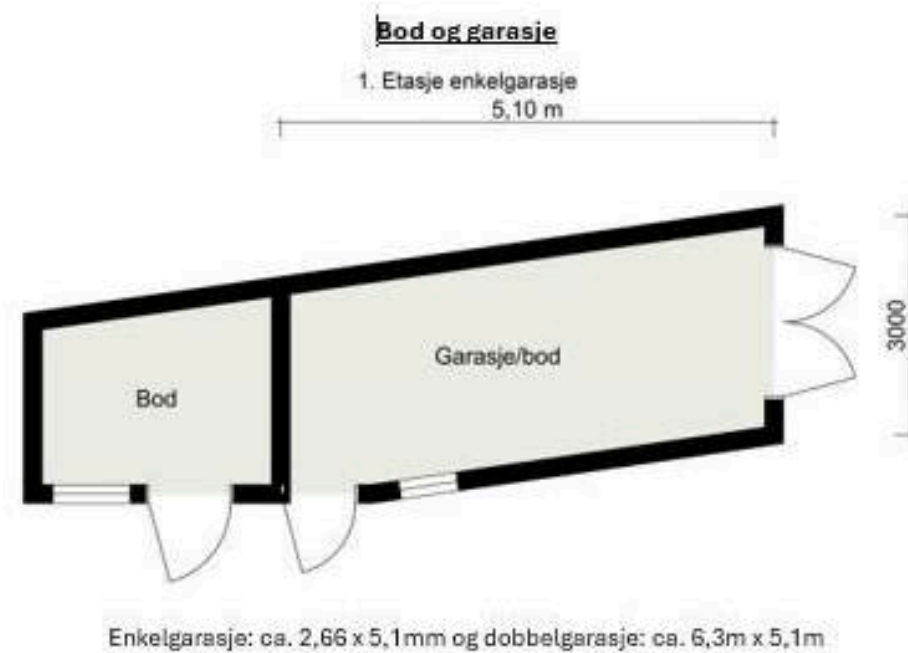
PLANTEGNINGER



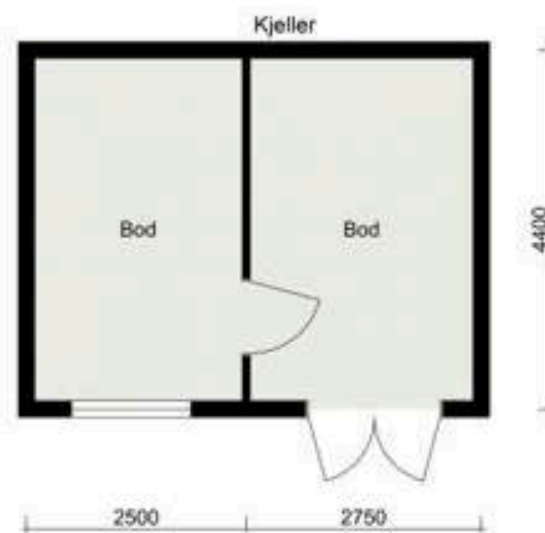
TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.



Enkelgarasje: ca. 2,66 x 5,1mm og dobbelgarasje: ca. 6,3m x 5,1m



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

5.092.792,- for 2024

Formuesverdi sekundær

13.703.989,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter

32.394,- for 2026

Eiendomsskatt

7.977,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Arkitektens / eiers ord:

Huset ble opprinnelig tegnet som diplomprosjekt under våre studier ved arkitektlinjen på NTNU. Ambisjonen var å skape en bolig som spiller på lag med terrenget, lyset og utsikten.

Underveis ble prosjektet tilpasset økonomiske rammer, men hovedidéen har hele tiden vært den samme: gode romforløp, gjennomlys, god takhøyde og en tydelig sammenheng mellom inne- og uterom.

Vi har vært opptatt av å skape både rolige soner, samt oppholdsarealer med god takhøyde, dette for å gi en god romopplevelse og spennende dynamikk. Det har vært viktig for oss at huset åpner seg mot himmel og utsikt.

For oss har det vært viktig med en frodig hage, hvor det er lagt til rette for et godt bomiljø. Gjennom de ulike årstidene preges hagen av et rikt fargespill i bladverk og blomster på både busker og stauder. Vi har lagt opp til to gode uteplasser med solrike terrasser.

Målet vårt har vært å legge til rette for trivsel og tilhørighet til boligen. Blant virkemidlene for å oppnå dette har planløsning, material- og fargevalg vært viktige, og vi har jobbet mye med byggets formspråk og uttrykk.

For oss har dette vært et hjem formet av faglig nysgjerrighet, men også av praktiske valg og levd liv. Vi håper neste eier vil oppleve det som både gjennomtenkt, funksjonelt og varmt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Oppføring av enebolig, 2010
- Oppføring av bod og garasje, 2024

I tillegg foreligger en midlertidig brukstillatelse dater 22.08.2025 for innvendige endringer i eksisterende bygg; tilbygg, påbygg og fasadeendringer. Det er kun søkt brukstillatelse for innvendige endringer i eksisterende bygg. Tilbygg, påbygg, og fasadeendringer gjenstår. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2026.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 6. juli 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/759:
11.03.2002 - Dokumentnr: 16214 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:551

26.02.1964 - Dokumentnr: 2581 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:550

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-4220 småhusplanen. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Revidering av Småhusplanen S-4220:
Eiendommen er foreløpig omfattet av bygge- og deleforbud. Det er varslet at dette vil vare til desember 2026. Det foreligger imidlertid igangsettingstillatelse for tilbygg til boligen, slik at man kan bygge ut, og oppnår et fotavtrykk på BYA 24%. I ny plan er fotavtrykk satt til BYA 18%. Videre oppføres det nå en ny enebolig på naboeiendommen i Økernveien 217b. Denne er plassert på motsatt side enn oss av eksisterende bolig, og vil ikke påvirke eiendommen Økernveien 219b.

Pågående og planlagt byutvikling ved Bjerke travbane:
Området rundt Bjerke travbane er under omfattende planlegging og transformasjon som en del av den større byutviklingen i Hovinbyen. Planene innebærer at store deler av travbaneområdet over tid skal utvikles til en ny bydel med boliger, handel, service og møteplasser, samtidig som travsporten skal videreføres på området.

Det planlegges totalt rundt 1500 nye boliger i området rundt travbanen, samt etablering av næringslokaler, serveringssteder og andre servicetilbud. Prosjektene skal utvikles i flere byggetrinn over tid.

Utbyggingen innebærer blant annet:
- etablering av nytt lokalsentrum med torg og møteplasser
- utvikling av nye parker og grøntområder
- etablering av barnehager og næringsarealer
- oppføring av boligbebyggelse i varierende høyder, enkelte bygg opp mot ca. 12 etasjer

Som en del av transformasjonen vil deler av dagens travrelaterte arealer, blant annet stallområder og parkeringsarealer, bli omdisponert til bolig og byutvikling. Selve løpsbanen skal imidlertid bestå, og travaktiviteten planlegges videreført i modernisert form. Planene innebærer også at området i større grad skal utvikles som et urbant og gangvennlig nabolag med torg, møteplasser og bymessig struktur.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 3. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

15 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
397 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

398 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
411 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

16 298 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
16 311 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Petter Løken

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 93 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 153 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8688196

Dato salgsoppgave
5.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig m/hybel
- Økernveien 219 B, 0584 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 123, bnr. 759

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 06.03.2026 Oppdragsnr.: 16592-1842 Eiendomsverdi ref nr: YH7031
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Økernveien 219 B, 0584 OSLO
Gnr 123 - Bnr 759
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarframstilling 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.

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.

	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.
	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.
	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.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2006. Dobbelgarasje med underliggende boder oppført i 2015. Enkelgarasje med bod oppført i 2021.

Boligen er oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Enebolig m/hybel - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinklet og flatt yttertak-slakt vinklet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det bemerkes det er bunnlistet av treverk. Bygningen har malte ytterdører. Markterrasser ut fra begge etasjer. Nede på ca 26 kvm og oppe vca 7 kvm. Opplyst av selger. Utvendige trapper i granitt.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, panel og finer. Innvendige tak har malte plater, finer og panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har utvendig stålpipeline og peisovn i hovedstue. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue ved markterrasse i Uetg 14 % og ved trappebod i hybel Uetg 8 %. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Boligen har oljet/lakkerte tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører. De fleste dører i U etg er av brann/lyddempende type. (bruks normalt ikke i en bolig annet enn mot branncelle) Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM [Gå til side](#)
Baderommet ved soverom i 1 etg fra 2006/2025 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innmurt badekar og dusjnise. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Overflateoppusset i 2025 samt dels nye innredning. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsone er målt til 18-23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm. Fall mot sluk ved servant er målt til 3-6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rør fra badekar til gulv og videre til sluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Brudd på branncelle. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Baderommet ved gang i 1 etg fra 2006/2025 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Overflateoppusset i 2025 samt dels nye innredning. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-13 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i åpen vegg bak dusj på bilder.

Baderommet i hybel Uetg fra 2006 har servant m/skap, veggmontert toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/Lecavegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Baderommet i U etg fra 2006 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel/spiler.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/Lecavegger tillater ikke hulltagning.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet i hybel fra 2025 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum.
Det er kjøleskap, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter fra 2026.

Ikea kjøkkenet fra 2006 i 1 etg med har innredning med glatte fronter fra Normax i 2025. Benkeplaten er av laminat.
Det er side by side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det bemerkes noe ulyd i ventilatoren ved oppstart.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på hybelbad, teknisk rom og bad v/gang i 1 etg.
Hovedstoppekran på teknisk rom.
Det bemerkes dør/luke til 2 rørskap er ikke helt tilpasset.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke bak luke i U etg.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventiler.
Frostfri utekran. (kan dryppe ved bruk)
Sentralstøvsuger i bod, Uetg
Ny avløppspumpe inkl. Styringsskap – Oslo pumpeservice
Varmtvannstanken i teknisk rom er på ca. 300 liter og nymontert.
120 liters varmtvannstank fra 2025 montert på hybelbad.
Starlink trådløs router.
Elektriske screen.
Panelovner.
Varmekabler i flere gulv.
Utelys og el.stikk.
Panelovner.
Nedfelte konvektor ovner.
Kablet brannvarslingsanlegg. (ute av drift)
Automatsikringer med skap i entre samt et skap i hybel stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser iflg. eier.
Dreneringen er fra 2006.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Pumpesystem

opp til Økernveien.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eier opplyser om at det ble lagt radonsperre i byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig m/hybel

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

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Enkelgarasje m/bod

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

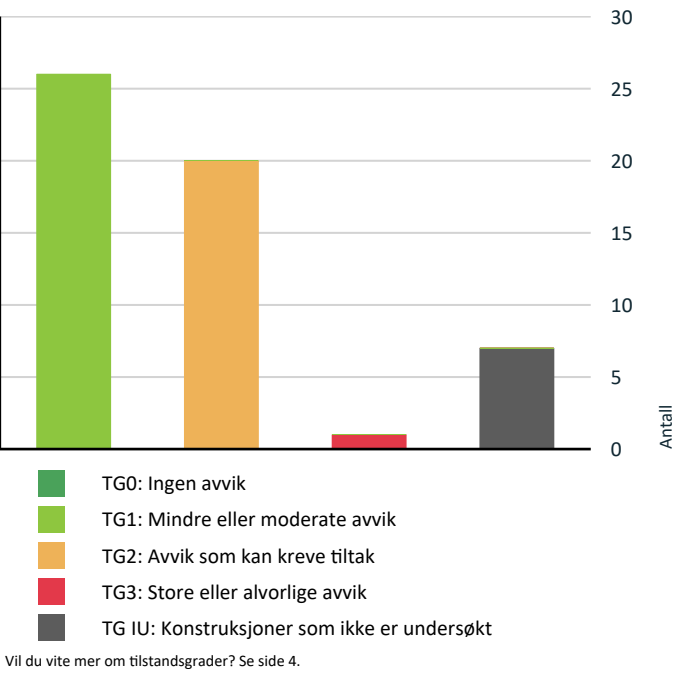
Garasjen er på tegninger med 2 boder etter hverandre og ikke garasje i den ene delen.
Mulig noe smal garasje for brede biler.

Dobbelgarasje i 2 plan

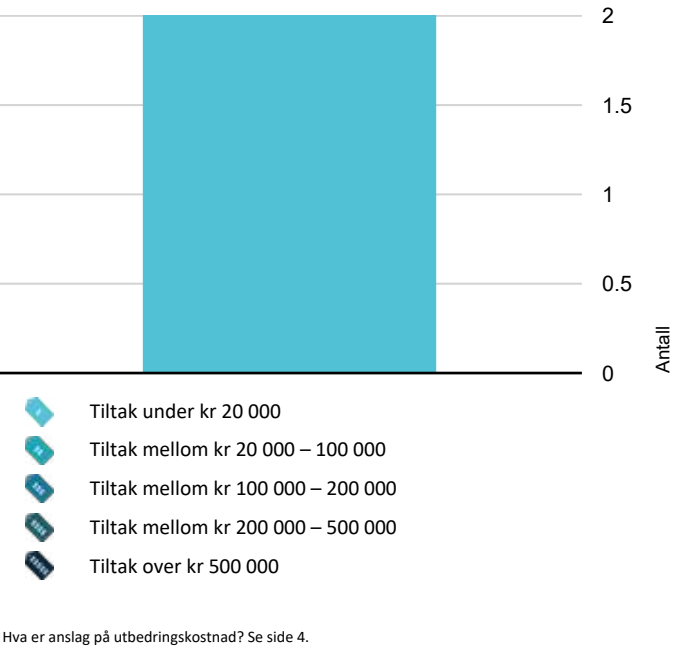
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad v/liten gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Hybel stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Hybel stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad v/liten gang > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad v/liten gang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".

UTVENDIG

TG 1J Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar
Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinklet og flatt yttertak-slakt vinklet.

TG 2 Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det bemerkes det er bunnlistar av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treghet i mekanismer på de flestevinduer. Utvendige bunnlistar bør jevnlig kontrolleres for fukt og råte. (viktig med vedlikehold-alternatit skifte til aluminium)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det enbefales å smøre opp mekanismer og på sikt skifte ut tetningslister på åpningsvinduer.

TG 2 Dører

Kommentar
Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører subber i karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Markterrasser ut fra begge etasjer. Nede på ca 26 kvm og oppe vca 7 kvm. Opplyst av selger.

Vurdering av avvik:

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

Eier bemerker dog noe værslittasje(grønske og svikt i en ytterkant på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar
Utvendige trapper i granitt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, panel og finer. Innvendige tak har malte plater, finer og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bom i flere flislagte gulv. Løsnede fuger stedvis.
Bruksslittasje på gulv.
Knirk i et lite gangområde i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er 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.

1 etg: Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på soveromsgulv med knirk.
U etg: Målt vilkårlig +/- 17 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på hybelstue/kjøkkengulv.
Rommene var møblert med begrenset målemulighet.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har utvendig stålpipes og peisovn i hovedstue.



Peisovn i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue ved markterasse i Uetg 14 % og ved trappebod i hybel Uetg 8 %. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har oljet/lakkerte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.
De fleste dører i U etg er av brann/lyddempende type. (bruks normalt ikke i en bolig annet enn mot branncelle)

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i 2025 samt dels nye innredning.

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk i dusjsone er målt til 18-23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.
Fall mot sluk ved servant er målt til 3-6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rør fra badekar til gulv og videre til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er avvik:

Løse jordledninger i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusjsone



Sluk under servant

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderommet ved soverom i 1 etg fra 2006/2025 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innmurt badekar og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dagens hull i dør er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Brudd på branncelle.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

1. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i 2025 samt dels nye innredning.

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-13 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Løse jordledninger i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderommet ved gang i 1 etg fra 2006/2025 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dagens hull i dør er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i åpen vegg bak dusj på bilder.



Åpen vegg uten tegn til skade bak dusjsone

UNDERETASJE > HYBEL BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Manglende skruer i klemring. Ufagmessig løsning. Løs jordledning i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Kontroll av rørlegger anbefalles.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende skruer i klemring

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderommet i hybel Uetg fra 2006 har servant m/skap, veggmontert toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/Lecavegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel/spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Svertesopp i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- 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.

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tresruer er benyttet i sluk, stedvis. Ufagmessig løsning. Løs jordledning i sluk.

Kontroll av rørlegger anbefalles.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderommet i U etg fra 2006 har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD V/LITEN GANG

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/Lecavegger tillater ikke hulltagning. Fuksøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Ikea kjøkkenet fra 2006 med har innredning med glatte fronter fra Normax i 2025. Benkeplaten er av laminat. Det er side by side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det bemerkes sprekk i hjørne på platetopp.

Bruksslittasje i kumskapet. Bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Platetopp fungerer med dette avviket.



Det bemerkes sprekk i hjørne på platetopp.



Røropplegg i kjøkkenbenk

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det bemerkes noe ulyd i ventilatoren ved oppstart.

UNDERETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Ikeakjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum. Det er kjøleskap, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Manglende komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Samt komfyrvakt.



Røropplegg i kjøkkenbenk, hybel

UNDERETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på hybelbad, teknisk rom og bad v/gang i 1 etg.

Hovedstoppekran på teknisk rom.

Det bemerkes dør/luke til 2 rørskap er ikke helt tilpasset.



Rørskap i hybel



Rørskap i teknisk rom/døren går ikke på



Rørskap i bad v/gang i 1 etg



Hovedstoppekran på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke bak luke i U etg.

Tilstandsrapport



Stakeluke bak luke i U etg.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventiler.

TG 1U Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Frostfri utekran. (kan dryppe ved bruk)

Sentralstøvsuger i bod, Uetg

Ny avløpspumpe inkl. Styringsskap – Oslo pumpeservice



Frostfri utekran. (kan dryppe ved bruk)



Nedbygget avløpspumpe



Sentralstøvsuger i bod, Uetg

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken i teknisk rom er på ca. 300 liter og nymontert.
120 liters varmtvannstank fra 2025 montert på hybelbad.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



120 liters bereder på hylle i hybelbad fra 2025



Ny 300 liters bereder fra 2026, montert etter bilde ble tatt

TG 1U Andre installasjoner

Kommentar

Tilstandsrapport

Starlink trådløs router.
Elektriske screen.
Panelovner.
Varmekabler i flere gulv.
Utelys og el.stikk.
Panelovner.
Nedfelte konvektor ovner.
Kablet brannvarslingsanlegg. (ute av drift)

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kommentar

Automatsikringer med skap i entre samt et skap i hybel stue/kjøkken.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Deler av anlegget – øverste plan ble ferdigstilt ifm. brukstillatelse i 2006.**
Resten av boligen ble ferdigstilt av elektriker i 2010 ifm. ferdigattest.

Ja, vi har samsvarserklæring på noen av arbeidene.

- 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 Vi hadde el-tilsyn i 2021. Det ble ikke registrert avvik da. Vi har hatt elektriker til å montere lamper og termostat til varmekabler på bad nede i februar 2026.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei, det er sjelden.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke alle samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elvia tilsyn er gjennomført i 2021 men dette er ikke en fullverdig elrapport. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Automatsikringer med skap i hybel.

Tilstandsrapport

Kursoversikt hybel



Automatsikringer med skap i entre.



Kursoversikt i entre



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av leirholdige masser iflg. eier.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Kommentar

Dreneringen er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deformert/vridd topplst langs grunnmur.

• Tiltak:

Bør utbedres da vann kan lettere renne bakom topplst og skape innvendige fuktproblemer.



Deformert/vridd topplst langs grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder på overside av bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Drenering og avrenning fungerer fint iflg. eier.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Pumpesystem opp til Økernveien.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eier opplyser om at det ble lagt radonsperre i byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Bygninger på eiendommen

Enkelgarasje m/bod



Anvendelse
Garasjen er i daglig bruk.

Byggeår
2021

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dels isolert garasje, oppført i trebindingsverk med trepanel på fasade. Betongdekke på grunn. flatt tak tekket med papp iflg. eier.
Selvlagde sidehengslede porter. Sidedører.
Innlagt lys og strøm.
Det bemerkes:
Ikke alle arbeider er fagmessig utført. Gjennomgang i bjelkelag.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dobbelgarasje i 2 plan



Anvendelse
Garasjen er i daglig bruk.

Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Isolert og ventilert garasje, oppført i trebindingsverk og betong med trepanel på øvre fasade. Betongdekke på grunn. flatt tak tekket med papp iflg. eier.
Ikke isolerte kjellerboder.
Bred leddport. Elektrisk portåpner.
Innlagt lys og strøm.
Elbillader montert.
Eget elskap.
Det bemerkes:
Flat gulv - vann renner ikke ut.
Garasjen er ikke fuksikret for smeltevann fra biler inn i vegger/plater. (noe tiltak er dog iverksatt)
Defekt fotocelle på belysning i boder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

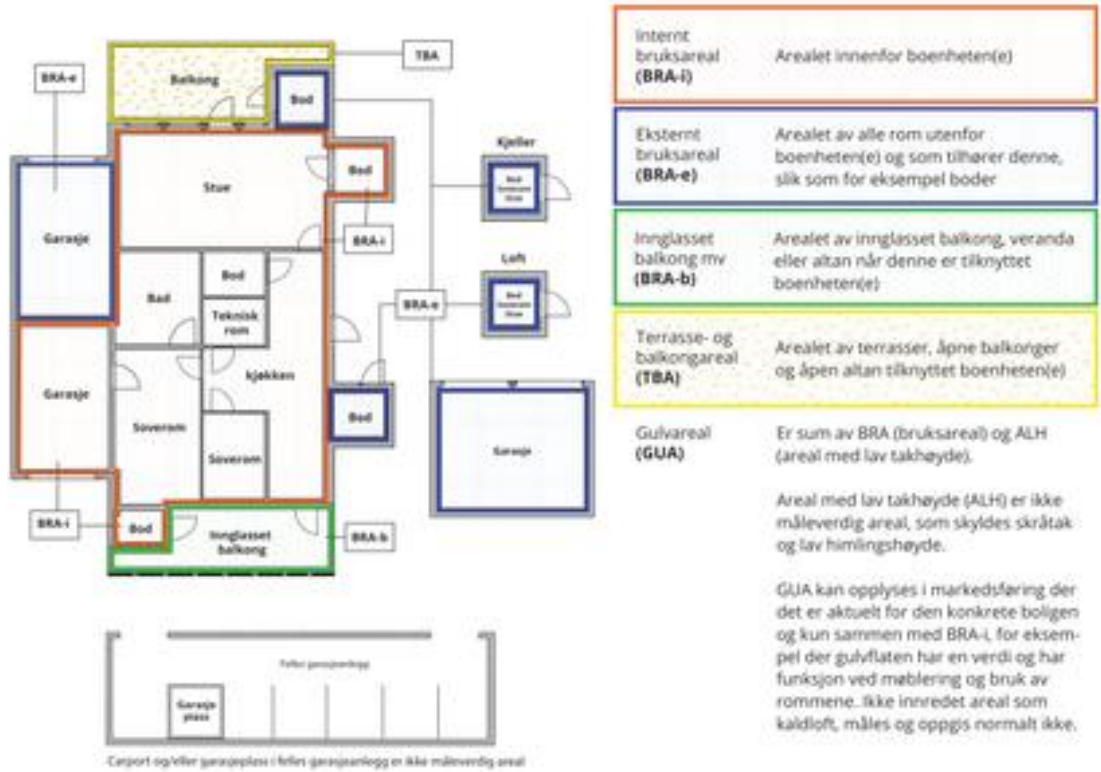
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	110			110	7
Underetasje	110			110	26
SUM	220				
SUM BRA	220				33

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré hybel, entré hoved, bad v/sov, bad v/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Underetasje	Hybel soverom, hybel stue/kjøkken, hybel bad, teknisk rom, bad v/liten gang, gang, soverom 2, soverom 3, bod m/lite rom, stue, gang 2, hybel bod		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Takstmann gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. Arealer og romnavn beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue til møne 375 cm.

Uetg: Takhøyde stue 238 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Enkelgarasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Arealer

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasjedel utgjør ca 15 kvm og boddel ca 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er på tegninger med 2 boder etter hverandre og ikke garasje i den ene delen.
Mulig noe smal garasje for brede biler.

Nyere håndverkstjenester

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

Dobbelgarasje i 2 plan					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		32		32	
Kjeller		19		19	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde 2 kjellerboder ca. 206-207 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Marthe Tørnqvist Strand	Kunde
	Petter Løken	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	759		0	876.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Økernveien 219 B							
Hjemmelshaver							
Løken Petter							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat felles vei.
Det bemerkes halve veien er eiet av denne eiendommen. Flere eiendommer benytter veien. Ingen tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Det bemerkes det benyttes en avløpspumpe for avløp/kloakk som pumpes opp til Økernveien. Oppgradert styringspanel med alarm.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Opparbeidet skrånende tomt med bl.a. plen, busker, beplantning, drenerende brostein, støttemur i granitt, betong og tretrapper m.m.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Liste over arbeider Økernveien 219b:

2026
•Varmtvannsbereder 300l – Størmer mur og bygg
•Termostatbad/ bryter/ kontakter lys bad hybel, strøm bod/ garasje – R&M elektro AS
Ny kullfilterventilator i hybelkjøkken.

2025
•Ny avløpspumpe inkl. Styringsskap – Oslo pumpeservice
•Bad på plan 1 – nye fliser og sanitærporselen – Størmer mur og bygg
•Taktekking/ membran garasje – Olaf Johansens eftf. AS
•Blikk bod/ garasje – Olaf Johansens eftf. AS
•Nye fronter kjøkken – Noremax/ Ikea

Økernveien 219b
Liste over feil/ mangler

- Dårlig funksjon på screen stue
- Skade på tettelist terrassedør- liten terrassedør
- Malingsflekker/ merker på stort vindu i hybel
- Feilmelding alarmsentral – denne er fra byggeår, og benyttes ikke i dag
- Flisbom på skifer i kjøkken og entré
- Grønske/ slitasje på terrasser/ plattinger
- Knirk i gulv på soverom/ gang
- Planløsning i underetasje er litt annerledes enn godkjent hos PBE. Boligen er benyttet som en stor branncelle.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	06.07.2010	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig med enkelgarasje	01.11.2022	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Elvia	25.10.2021	Sak avsluttet	Gjennomgått		Nei
Tegninger dobbelgarasje	30.10.2011	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest dobbelgarasje	27.02.2024	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/YH7031>

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



Egenerklæring

Økernveien 219B, 0584 OSLO

08 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Økernveien 219B	Økernveien 219B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er nybygd og vi flyttet inn i 2006.

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.

Siden den var ny i 2006.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Løken, Petter

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.

ØKERNVEIEN 219B på 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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye fliser, skifte av deler av sanitærutstyr.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Størmer mur og bygg

2.1.6 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

Vi hadde en liten vannlekkasje for en del år siden ifin. et vindu på soverom. Denne ble utbedret, og det har ikke vært registrert vanninntrengning etter dette.

4 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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Legging av membran på garasjetak og gesimsbeslag i sink på garasje og bod /garasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Olaf Johansens eiff.

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

- 5

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

Ikke relevant for denne boligen.
- 6

Har boligen 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

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

2026
- 10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært
- 10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert termostat til varmekabler på bad, samt stikkontakter, brytere og belysning bad.
- 10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rødal og Myhrer elektro
- 10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

ØKERNVEIEN 219B



- 11

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vi har pumpekum med avløpspumpe.
- 12

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avlospumpen ble skiftet høsten 2025, da den forrige fikk en feil.
- 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

2025
- 13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært
- 13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avlospumpen med styringsskap ble skiftet høsten 2025.
- 13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Oslo pumpeservice
- 13.1.6

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?

PROAKTIV.NO



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger ferdigattest på hele boligen. Det er imidlertid godkjent et tilbygg til boligen i sør-vest, slik at man kan bygge et fotavtrykk på inntil 24% BYA. Som en del av denne søknaden var det vist noen endringer i underetasje. Det foreligger brukstillatelse på bruksendringen, mens resten av arbeidene ikke er påbegynt. Videre er det i dag en dør mellom boenhetene. Denne er ikke vist på tegning.

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges en ny enebolig på naboeiendommen Økernveien 217. Dette huset vil ligge mot Økernveien 215 og være lite synlig fra Økernveien 219b.

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 47145474

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Petter Løken	2026-03-08

Identification

 Petter Løken

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Petter Løken	08/03-2026 22:25:54	BankID OIDC High
--------------	------------------------	---------------------



Energiattest



Adresse Økernveien 219B, 0584 OSLO	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257574
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 81749183
Gårdsnummer 123	Bruksnummer 759
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 217,8 m²	Oppvarmet bruksareal 217,8 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 166,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 166,45 kWh/m²	Totalt levert pr. år 36 252 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Skatteetaten

Dato
25.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1



Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 123 Bnr 759 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Økernveien 219B, 0584 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 5 092 792
Som sekundærbolig: kr 13 703 989

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-123/759	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 32 394,80
Eiendomsadresse:	Økernveien 219B 0584 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 977,00
Fakturamottaker:	Løken Petter Økernveien 219 B 0584 OSLO		
Eiernavn:	Løken Petter	Totalt	NOK 40 371,80
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	21 422,08
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Eiendomsskatt	7 977,00
Totale avgifter	40 371,80

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPi

OKAW AS ARKITEKTER MNAL
Fredrik Stangs gt. 2
0272 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200112678-25 Saksbeh: Kaja Lange Aubert
Oppgis alltid ved henvendelse
Data: 06072010
Arkivkode: 531

Byggeplass: ØKERNVEIEN 219B Eiendom: 123/759/0/0
Tiltakshaver: Marte T. Strand og Petter Løken Adresse: Økernveien 219 B, 0584 OSLO
Søker: OKAW AS ARKITEKTER Adresse: Fredrik Stangs gt. 2, 0272 OSLO
MNAL
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - ØKERNVEIEN 219 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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 innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05 58920
Boks 364 Sentrum Vahls gate 1, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
0102 Oslo Telefaks: 23 49 10 01
www.pbe.oslo.kommune.no E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Saksnr: 200112678-25

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Inger Jul Hansen - for enhetsleder Eli Frøystadvåg Aubert*

Kopi til:
Marte T. Strand og Petter Løken, Økernveien 219 B, 0584 OSLO

Plan- og bygningsetaten



Marte Tørnqvist Strand og Petter Løken
Økernveien 219 B
0584 OSLO

Deres ref.: MARTE TØRNQVIST STRAND	Vår ref. (saksnr.): 201200295 - 8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 27.02.2024
Adresse: ØKERNVEIEN 219B	Eiendom: 123/759/0/0		
Tiltakshaver: Marte Tørnqvist Strand og Petter Løken	Søker: Marte Tørnqvist Strand og Petter Løken		
Tiltakstype: Bod/garasje	Tiltaksart: Oppføring		

Ferdigattest - Økernveien 219 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bod og garasje, mottatt 13.02.2024.

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 201200295			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	12.09.2011	1/9
Plan garasje/bod	A-26-A-10	30.10.2011	1/10
Takplan garasje/bod	A-26-A-90	30.10.2011	1/11
Snitt mot øst garasje/bod	A-36-A-20	30.10.2011	1/12
Fasade mot nord 1	A-46-A-10	30.10.2011	1/13
Fasade mot sør 1	A-46-A-30	30.10.2011	1/14
Fasade mot vest 1	A-46-A-40	30.10.2011	1/15
Fasade mot sør 2	A-46-A-31	30.10.2011	1/16
Fasade mot vest 2	A-46-A-41	30.10.2011	1/17
Fasade mot øst	A-46-A-20	30.10.2011	1/18

 Plan- og bygningsetaten Oslo kommune	Besøksadresse:	Sentralbord: +47 21 80 21 80
	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret: +47 23 49 10 00
	Postadresse:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no
	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom		

Saksnr.: 201200295-8

Side 2 av 2

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

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten



Strand / Løken arkitekter AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202216219 - 11 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Karine Ladehaug	Dato: 22.08.2025
Adresse:	ØKERNVEIEN 219B	Eiendom:	123/759/0/0
Tiltakshaver:	PETTER LØKEN	Søker:	Strand / Løken arkitekter AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Midlertidig brukstillatelse – Økernveien 219 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tilbygg, påbygg, fasadeendring og innvendige endringer som vi mottok 19.08.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for innvendige endringer i eksisterende bygg.

Gjenstående arbeider

Det er kun søkt brukstillatelse for innvendige endringer i eksisterende bygg. Tilbygg, påbygg, og fasadeendringer gjenstår.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2026.

Vilkår i den videre prosessen

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
 - Før rehabilitering- eller rivearbeidene igangsettes, må erklæring om ansvarsrett for utførelsen av miljøsanering sendes inn og gjennomføringsplanen oppdateres.

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom		

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/>.

Følg saken på Saksinnsyn

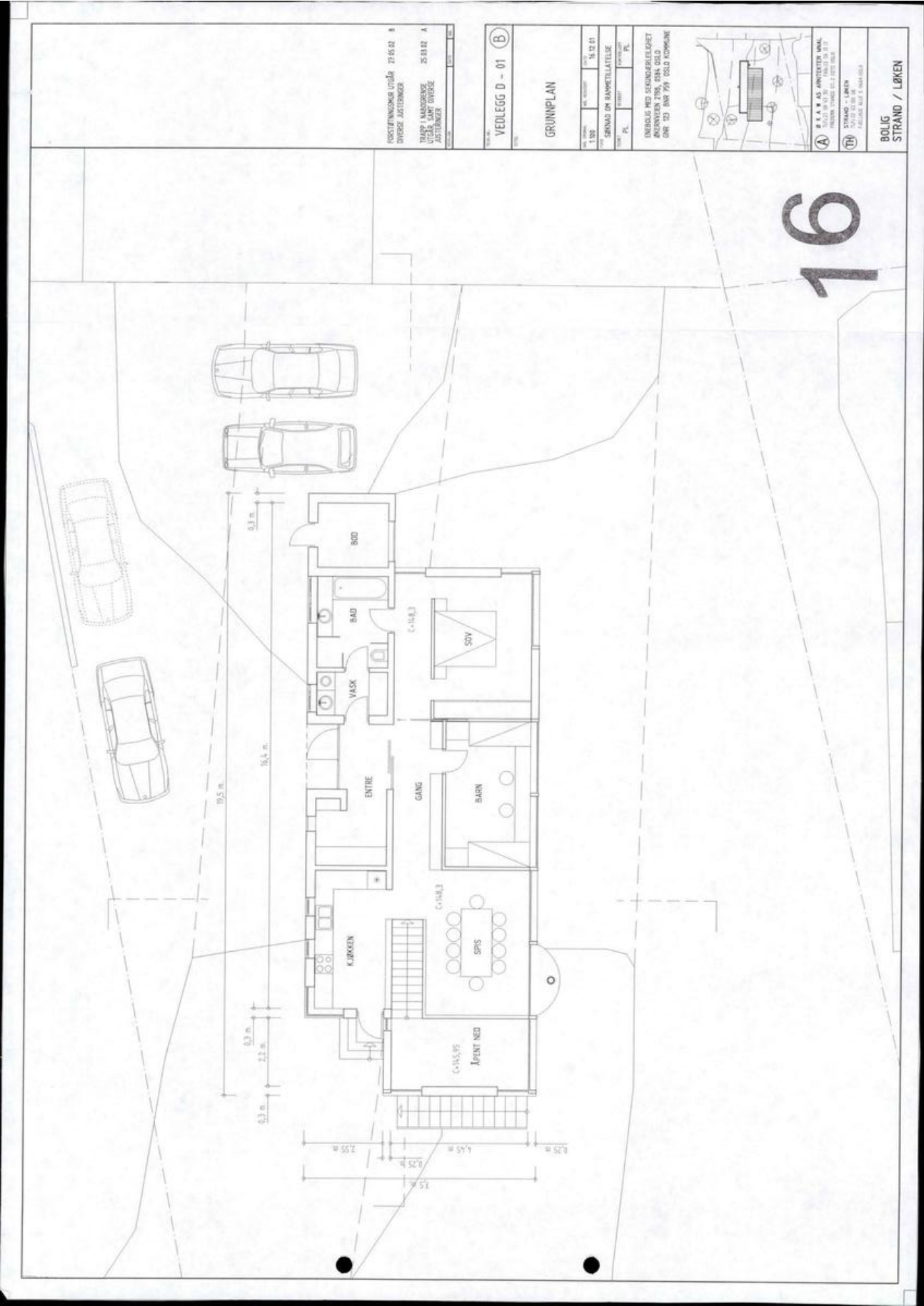
Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

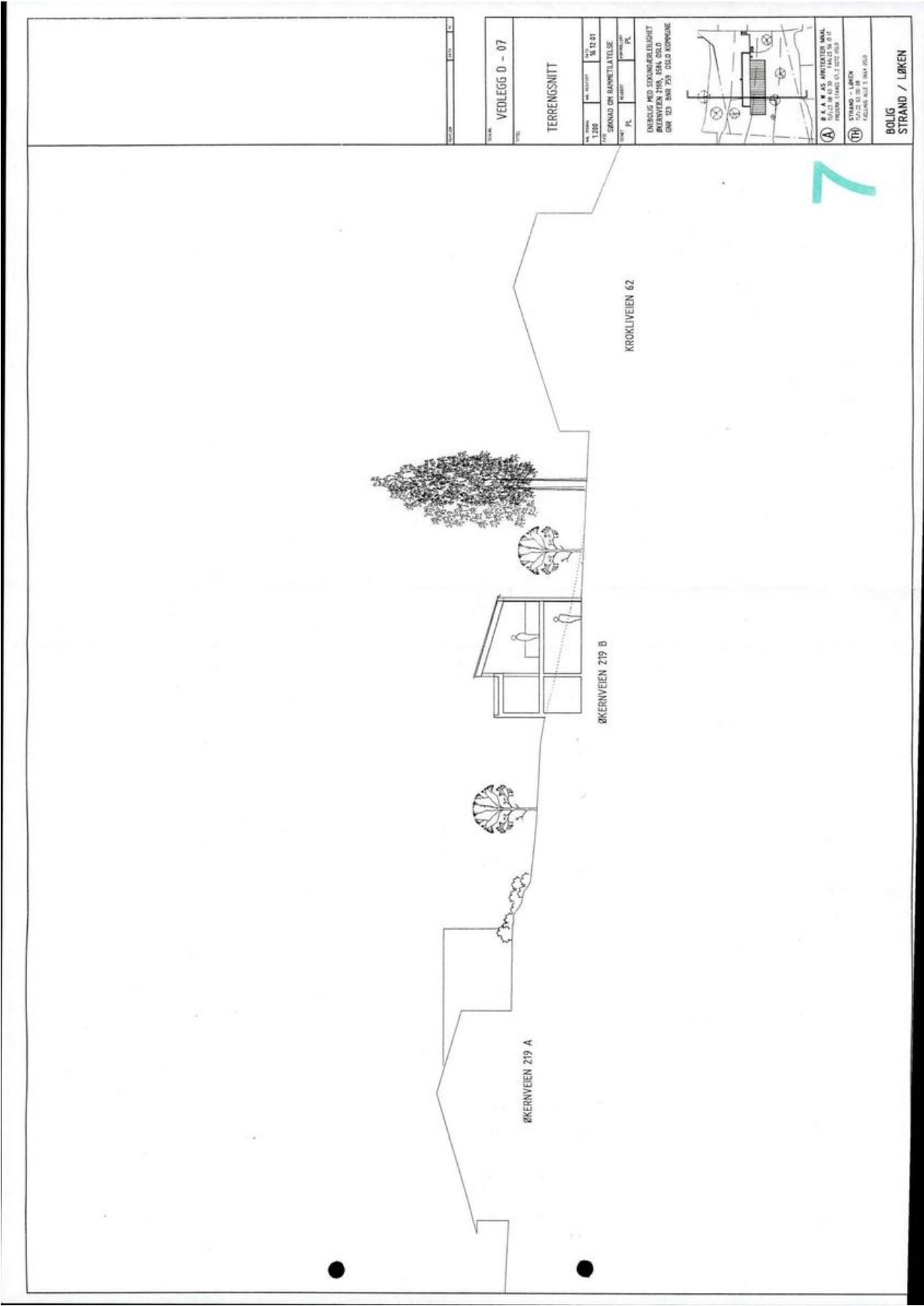
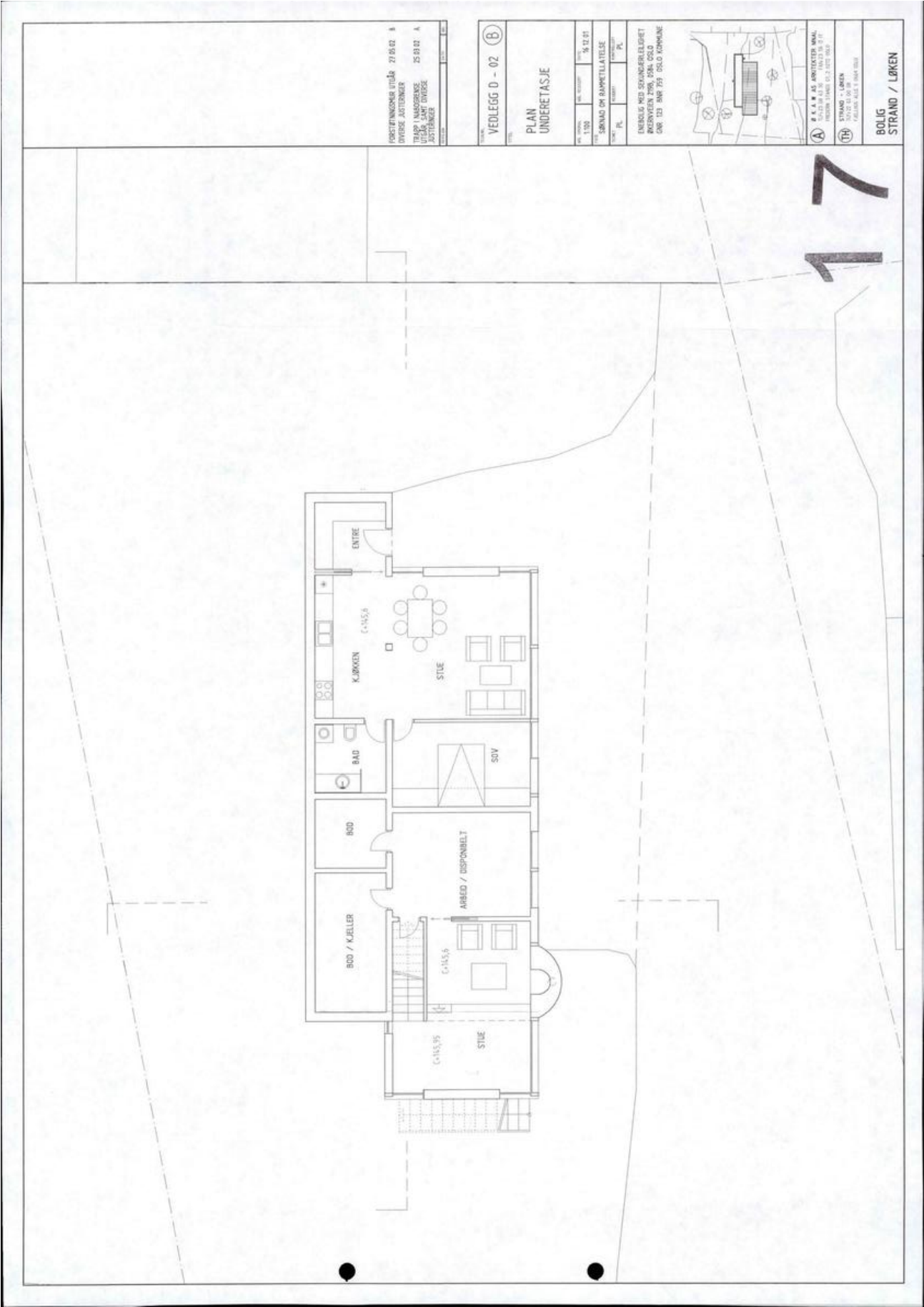
Vennlig hilsen

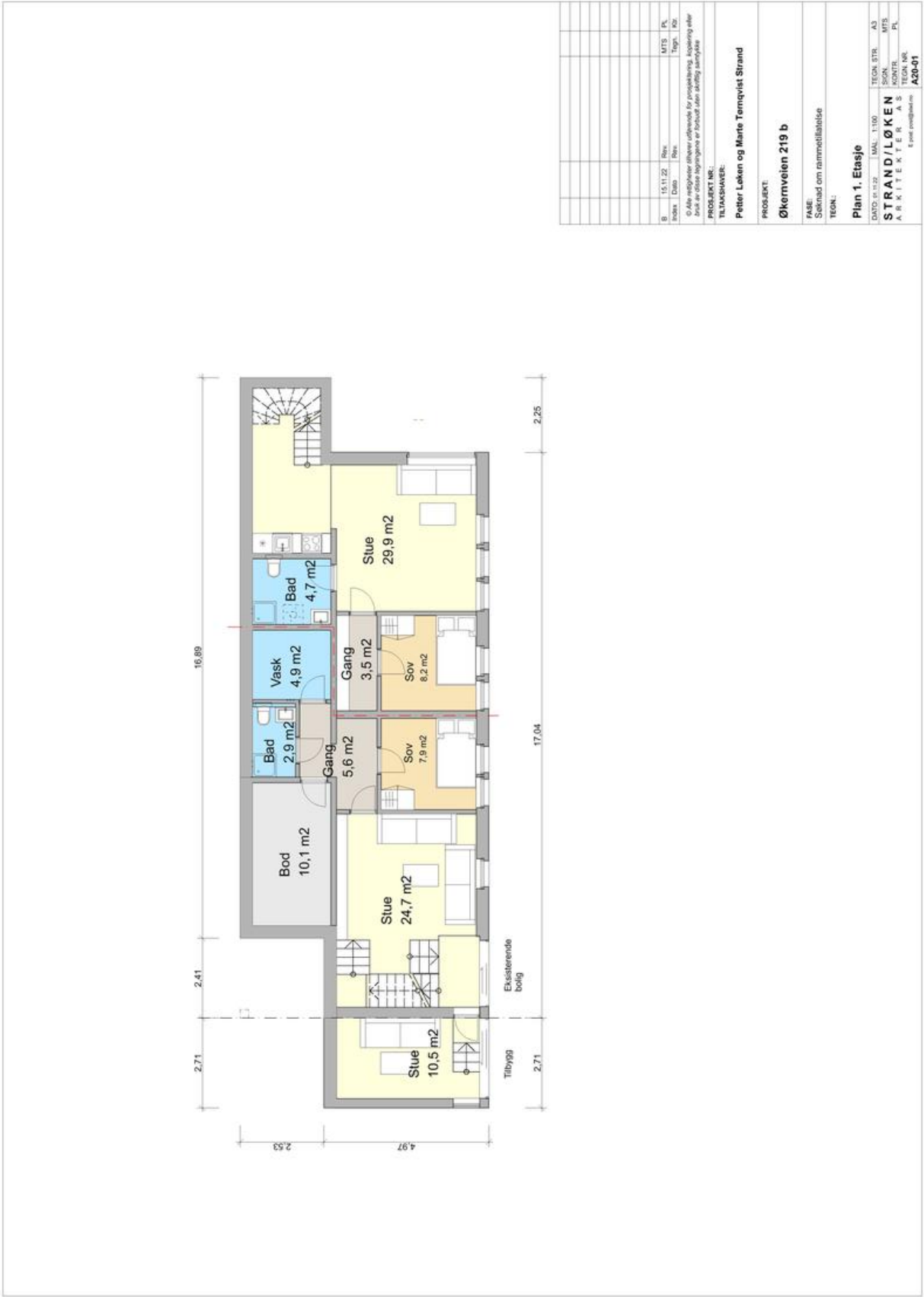
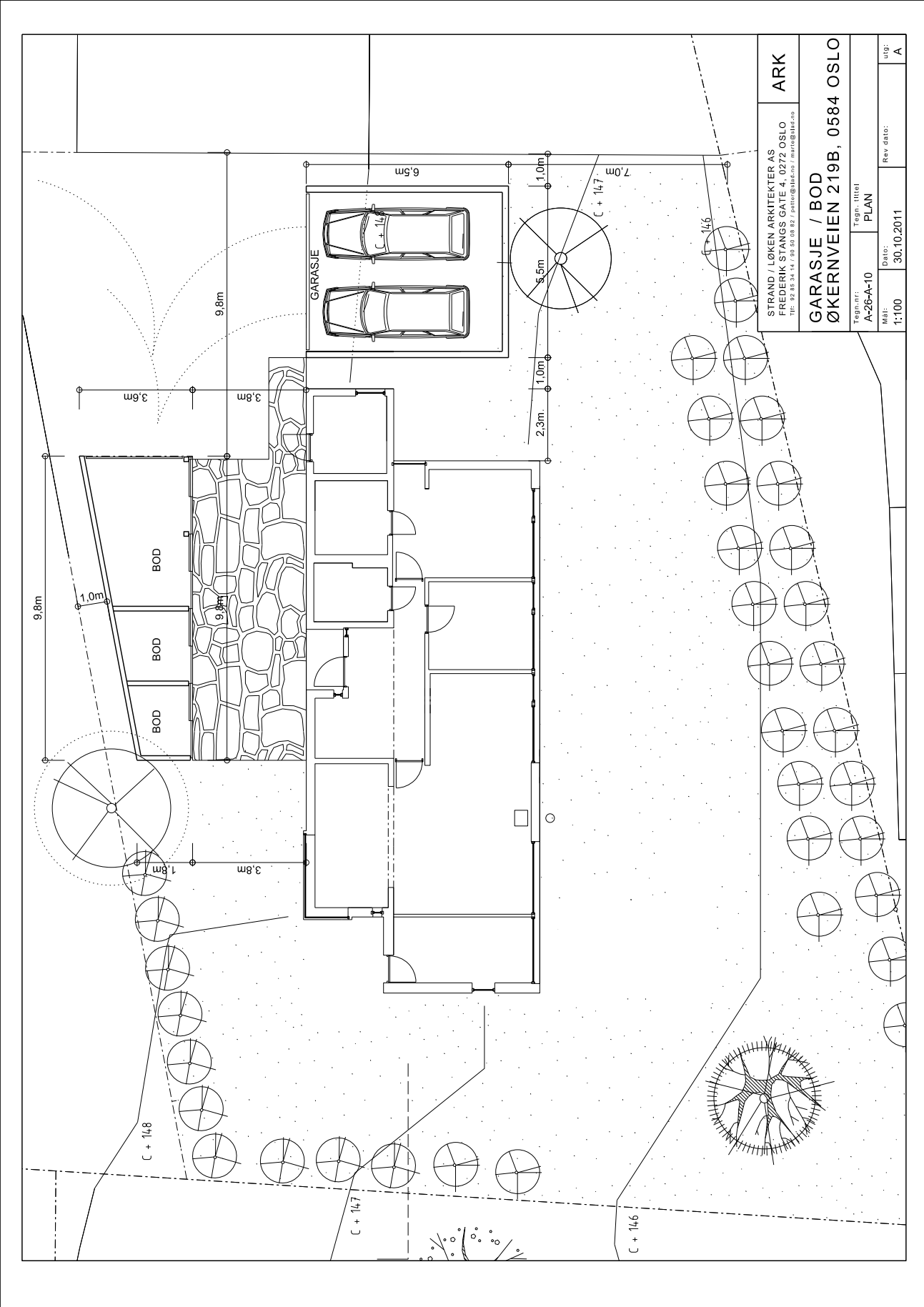
Karine Ladehaug - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

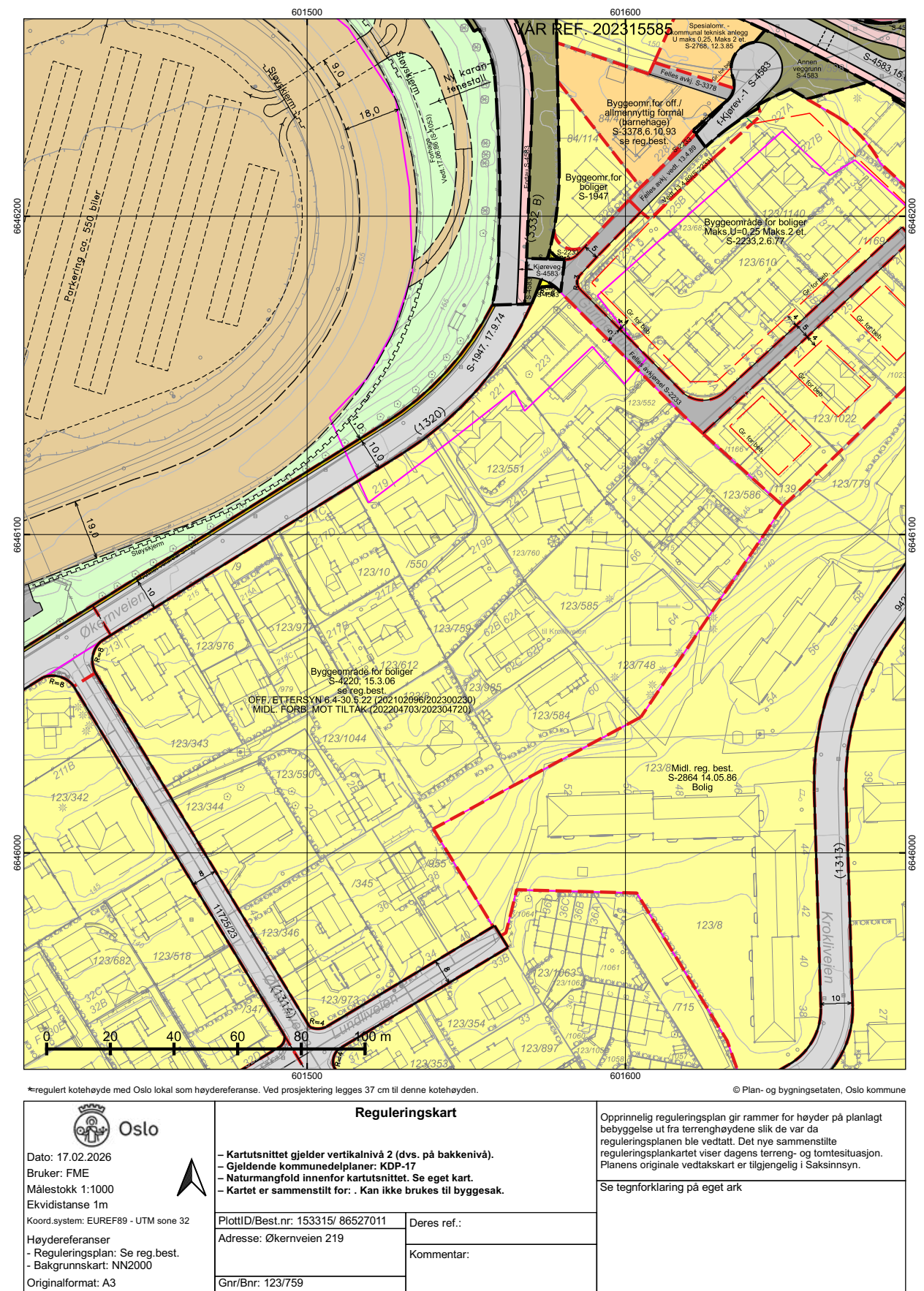
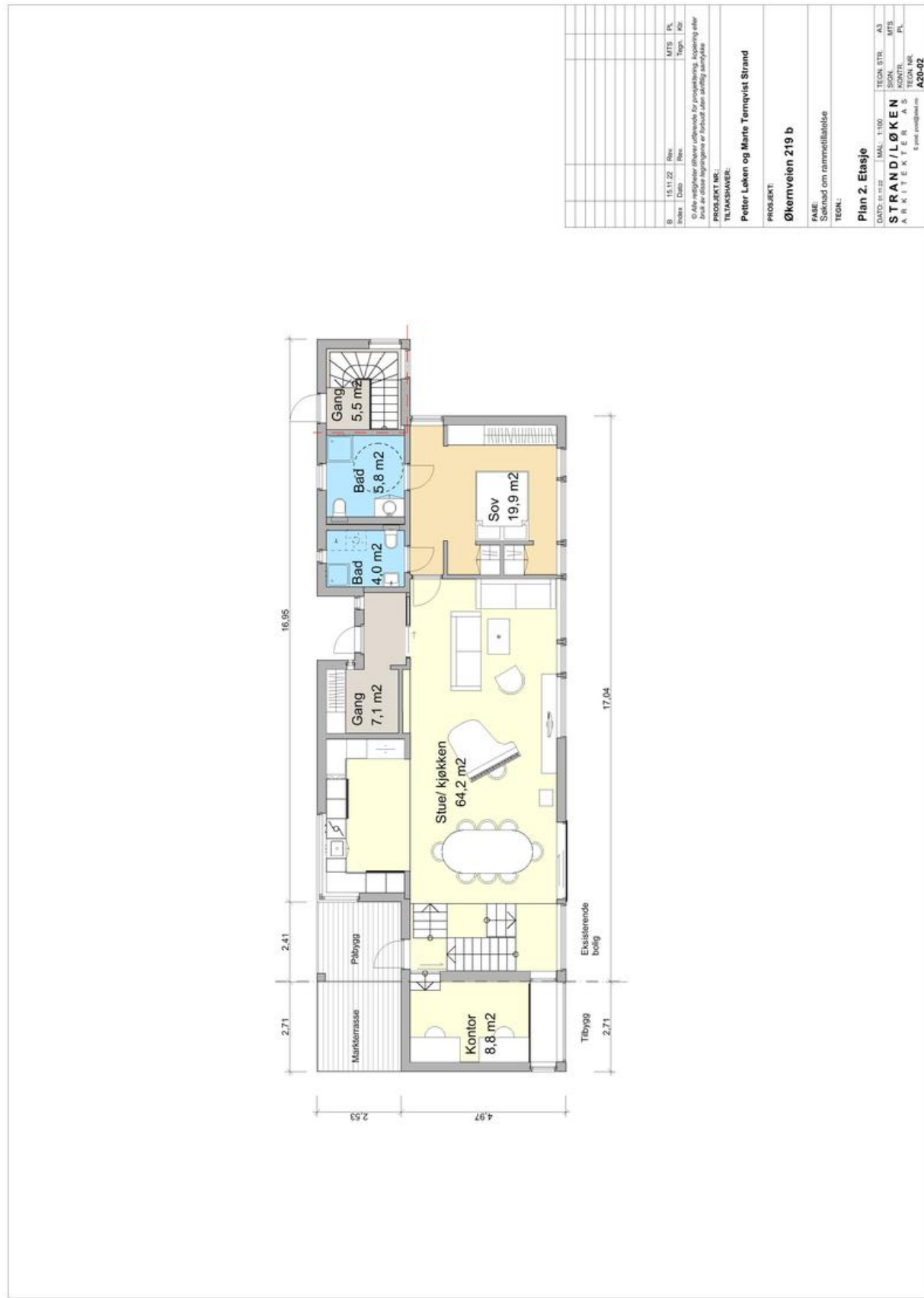
enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
PETTER LØKEN, ØKERNVEIEN 219 B, 0584 OSLO











S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

 Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1964/2581/105

Attestingstidspunkt 2026-02-25 14:01

Side 1 av 2



feb 1964
26 FEB 1964
2581
MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESSEN

Kart: Prt.koll side

Tekst » Ø 56 »

J.-Dr. 1079/62.

78

År 196 **3, den 12. november** ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell av**

matr.nr.: gårdsnr. 123, bruksnr. 550.

Forretningen er rekvirert av Theodor Løken som har grunnbokshjemmel til gnr. 123, bnr. 550.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av ingeniør Karsten Ødbehr.

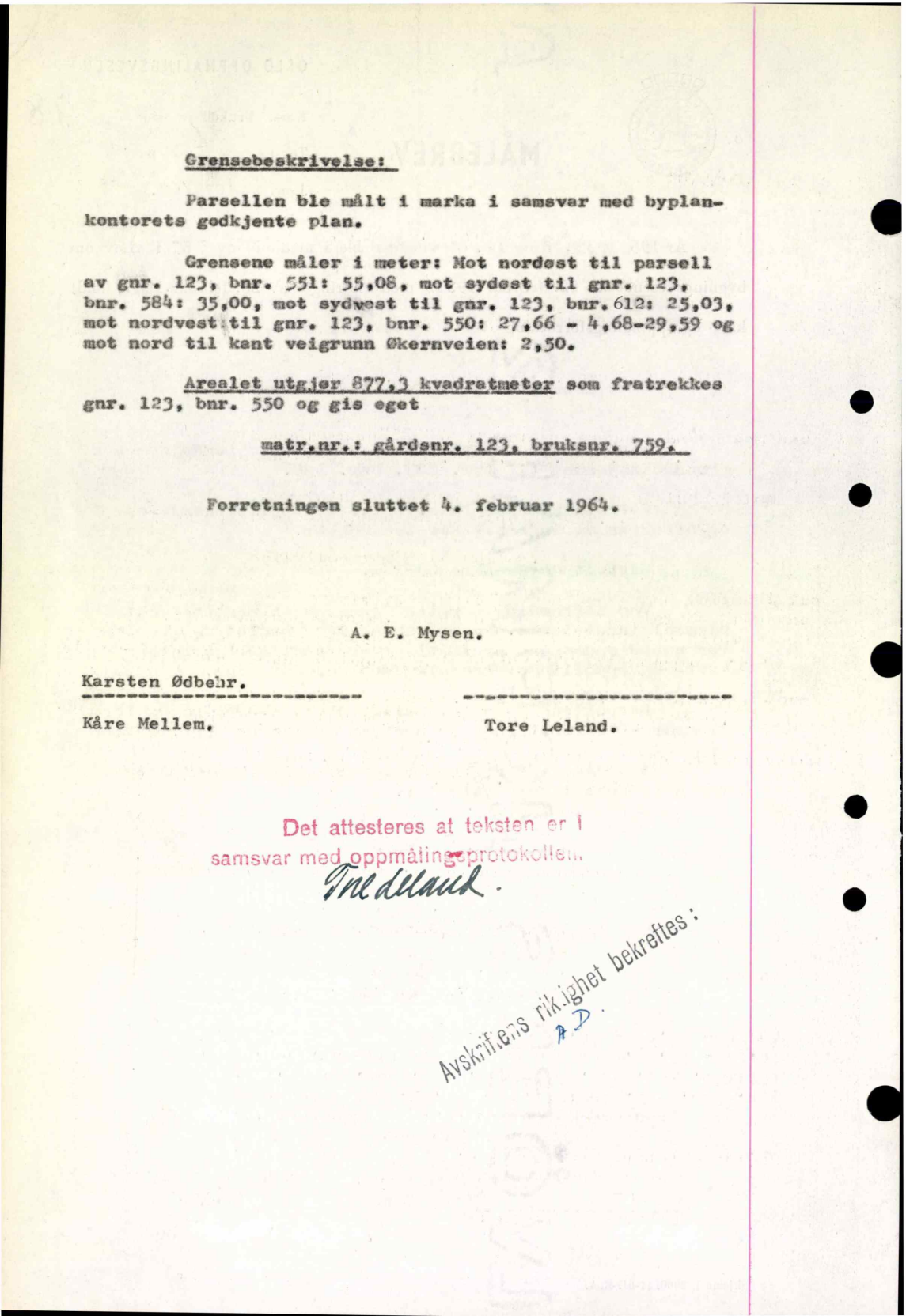
Kartvitne var Kåre Mellem.

Ved forretningen møtte Hanna Løken med fullmakt fra hjemmelsinnehaveren. Ingen naboer var varslet da grensene for naboeiendommene er fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 2000. 11-61. R.A.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



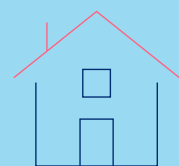
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIIFTER 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, krokhangte 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Økernveien 219B, 0584 OSLO. Gnr. 123, bnr. 759, i OSLO kommune, oppdragsnr.: 1000260018
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Sonja Damcevski Johansen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
988 07 210
sdj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties AS
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no