

aktiv.

Østerliveien 57A, 1153 OSLO

Gjennomgående 3-roms med solrik og vestvendt balkong, høy første etasje, varmtvann og fyring inkl, ingen forkjøpsrett.



Eiendomsmegler / Partner

Ragnhild Fredrikke Feilberg

Mobil 464 20 524

E-post ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 280 032,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 4 784 682,-
Felleskostn.: Kr 5 463,-
Årlig festeavgift: Kr 259 454,-

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 57/68 kvm
Tomtstr.: 5443.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1009260024

Gjennomgående 3-roms med solrik og vestvendt balkong, høy første etasje, varmtvann og fyring inkl.

Velkommen til Østerliveien 57 A!

Her får du en romslig og innbydende 3-roms leilighet beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Lambertseter. Leiligheten ligger i byggets første etasje og byr på en vestvendt balkong med flotte solforhold på ettermiddag og kveld. Boligen har en god planløsning med to soverom av god størrelse og åpen kjøkken stue løsning.

Leilighetens høydepunkter:

- IKEA kjøkken fra 2015.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Vestvendt balkong med gode solforhold.
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.
- Kort vei til dagligvare og kollektivt.
- To boder, en i kjeller og en på loft.
- Mulighet for leie av parkeringsplass m/el-billader.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue og kjøkken, to soverom, entré, badrom og kott.

4. etasje

BRA-e: 9 kvm Loftsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

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

I henhold til byggetegninger er opprinnelig kjøkken flyttet til stue, og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenareal. Eier opplyser at ombyggingen er utført av forrige eier i 2015. Det er usikkert om arbeidene er utført av faglærte.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5443.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og grøntområder.

Årlig festeavgift

Kr 259 454

Festetid

Festekontrakten utløper den 31. desember 2042.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgifte

Festekontrakt datert

01.01.1953.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Lambertseter. Nærområdet byr på flotte grøntarealer samt Lambertseter senter med et bredt utvalg servicetilbud, blant annet dagligvare, apotek, lege- og tannhelsetjenester, jernvare, interiør- og klesbutikker, i tillegg til flere hyggelige spisesteder.

Området er godt tilrettelagt for en aktiv livsstil, med flere treningssentre, Lambertseter stadion og gode turmuligheter. Østmarka byr på et bredt spekter av rekreasjonsmuligheter året rundt, med flotte tur- og sykkelstier. Vinterstid prepareres lysløyper som gir enkel tilgang til populære destinasjoner.

Holtet ligger en kort sykkeltur unna og byr på populære serveringssteder som Åpent Bakeri og Jacobs delikatesse. Ønsker du et større handelstilbud, går bussen raskt videre til Sæter Torg.

Kollektivtilbudet er svært godt med lambertseter t-banestasjon i umiddelbar nærhet. Herfra går linje 1 og 4 som tar deg til Oslo sentrum på ca 20 minutter. Det er også hyppige bussavganger. Med bil er du i sentrum på omtrent 10-15 minutter avhengig av trafikk.

En beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser, nærhet til marka og effektiv adkomst til byen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode buss- og T-bane forbindelser i området med kort vei til begge alternativer. Nærmeste busstopp er Gina Krogs vei med ett minutt gange unna boligen. Her går buss nr 79 Grorud T-Åsbråten, 75C Lambertseter ring og FB10 OSL-ekspressen. Til Lambertseter T-banen tar det ca seks minutter å gå fra leiligheten. Der går linje 1 og 4, som tar deg retning sentrum i underkant av 20 minutter.

Bygningssakkyndig

Mats Thorsø Bergmann

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i en boligblokk som ble oppført rundt 1960.

Bygningen har sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978.

Inngangsdøren til leiligheten er klassifisert for brann- og lydmotstand.

Balkongdøren, som er fra 1982, er laget av tre med et glassfelt.

Fra stuen er det utgang til en balkong.

Balkonggulvet er kledd med terrassebord, og den underliggende konstruksjonen er ikke synlig for inspeksjon.

Etasjeskillerne i bygget er antatt å være utført i betong, i tråd med bygningens konstruksjonstype.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd høy alder. Det er registrert at vinduer tar i karm og er tunge å lukke. På vindu ved balkong er det observert avflassing av maling og begynnende nedbrytning i treverk.

Vedlikeholdsansvar ligger hos borettslaget. Eier opplyser at utskifting ikke er planlagt pr. dags dato.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Balkongdør er fra 1982 og har oppnådd høy alder. Det er registrert normal slitasje i forhold til alder, samt slark i håndtak.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er lagt terrassebord over dekke, og tettesjikt/membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder på tettesjikt er ukjent.

- Innvendig - Overflater

Avvik:

Det er observert sprekk i sparkel/maling i himling på soverom. Gulv har høy slitasje med riper og merker, noe som er forventet ut fra alder.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dør til soverom er av eldre dato. Det er registrert at dør tar i karm, samt slitasje og slark i håndtak.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i himling i dusjsone. Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringene

- Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom bak enkelte fliser i dusjsone.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

- Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

- Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AF gruppen, 2017

Beskrivelse: Baderom ble oppgradert i regi av borettslaget

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Vindu på hovedsoverom er tung å åpne/lukke. Kan oppstå kondens på vindu i soverom ved manglende lufting.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Kjøkkenen flyttet ut til stue av tidligere eier. Usikker på om det ble gjort av faglært.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: El-Con AS, 2026; Boligelektrikeren AS, 2024; Ufaglært, 2022

Beskrivelse: El-kontroll gjennomført. Alt i orden. Dokumentasjon er vedlagt. Installert overspenningsvern i sikringsskap, ny samleskinne til kurssikringene og nytt asd-deksel. Byttet gamle dimmere til led-dimmere i gang og på hovedsoverom. Koblet til platetopp. Forrige eier installerte downlights i stue, i følge forrige eier ble denne jobben utført av svogeren som er faglært elektriker.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport og salgsoppgave fra forrige salg

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

Ja

Firmanavn: Nimbus Fiber AS, 2025; Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Installert fiberkabel fra Obos OpenNet i regi av borettslaget. Installert katteluke i balkongdør.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, stue og kjøkken, to soverom og kott.

Standard

Ditt nye hjem- Rom for rom:

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entreen har parkett på gulv og lyse malte vegger. Brann- og lydklassifisert entrédør med dørcallinganlegg med portåpner.

Stue:

Gjennomgående og romslig stue med store vindusflater som bidrar til en luftig og god atmosfære i rommet. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestuebord og sofagruppe. Her kan du invitere venner og familie til sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solfylt balkong.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stuen som skaper en sosial og moderne sone. Kjøkkenet har godt med benkeplass og rikelig med oppbevaring i skap og skuffer. Kjøkkenet har lyse glatte fronter med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Benkeplaten er av laminat med kullfilterventilator over koketopp.

Baderom:

Flislagt og lyst baderom med behagelige varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skuffer, speil, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Vaskemaskin på baderom vil medfølge salget.

Soverom:

Boligen har to gode soverom med fleksibel bruk. Hovedsoverommet har adkomst fra entreen og byr på god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i en behagelig farge og har godt med oppbevaring i tilhørende skyvedørsgarderobe. Boligens andre soverom har også adkomst fra entréen og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tilknytning boligens andre soverom er det et praktisk kott for ytterligere oppbevaring.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong på ca. 8 m², vendt mot rolige fellesarealer. Balkongen har gode solforhold på ettermiddag og kveld, og fungerer som

en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Det er tillatt med både el- og gassgrill.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Avløpsrør i plast.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende løsøre vil ikke medfølge salget:

Fastmonterte hyller i stue medfølger ikke salget.

Fastmontert hylle på barnerom medfølger ikke salget.

Fastmontert hyller på hovedsoverom medfølger ikke salget.

Garderobeskap på barnerom med følger ikke salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Vaskemaskin og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys vil medfølge salget.

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering og påkostninger utført av borettslaget:

1990: Pussrehabilitering fasade Pussrehab med AG-Rock

1998: Nye tak ferdigstilt

1999: Oppgradering av utearealer

2004 - 2005: Full fasade- og balkongrehabilitering.

2006: Nytt komplett fyringsanlegg inkl. nye radiatorer tilpasset evt senere jordvarme.

Full oppgrad Fyrhus i Ø66 og GK 5.

2007: Drenering uteområder

2017-2018: Installasjon jordvarme

2017-2018: Rehabilitering samtlige baderom

2020: Rehabilitering utetrapp GK 11

2022: Rehabilitering utetrapper GK 5

2023: Nytt låssystem i alle byggene

2023: Rehabilitering avløpsrør

Parkering

Selskapet har noen parkeringsplasser til utleie etter venteliste.

De som ønsker plass henvender seg til styret. P-plass tildeles etter søknad til styret.

Parkeringsplassene har mulighet for EL-lading.

Parkeringsplass tildelt aksjeier medfølger ikke ved salg.

Vanlig plass uten strøm er p.t kr. 300.- pr md. For plass med el-bil lading og motorvarmere kr. 500.- pr. md (ladekostnader kommer utenom).

Det er i tillegg godt med parkering utenfor langs Østerliveien.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector, polisenummer 791027

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren oppvarming. Radiatorer er tilkoblet byggets felles varmeanlegg.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 504 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 513 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 516 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 202 747 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 810 987 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: 3.158,-

Renter felleslån: 1.209,-

Avdrag felleslån: 753 ,-
Trappevask: 94 ,-
Bredbånd: 249 ,-

Det er ingen planer om økning av felleskostnader utover normal indeksregulering.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 463

Andel Fellesgjeld

Kr 280 032

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2026

Andel fellesformue

Kr 23 584

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Østerli boligselskap

Organisasjonsnummer

932594803

Om aksjeselskapet

Østerli Boligselskap AS er et boligselskap i Oslo kommune som består av 147 aksjeleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 932 594 803, og forretningsfører er Usbl.

Alle felles innretninger som vaskemaskiner, tørketromler, tørkeplass m.m. benyttes av beboerne etter tur i samsvar med gjeldende inndeling og oppsatte vaskelister.

Aksjeselskapet har 4 fellesvaskerier. Fellesvaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler og vaskekort fås kjøpt i styrerommet på samme tid som styremøtene. Vaskemaskinene vil ikke bli reparert ved kostbare feil, og de vil heller ikke bli erstattet. Over tid blir fellesvaskeriene faset ut. Tørkeskap vil fortsatt driftes.

Vedtatte saker:

- Forslag om å utbedre gangvei ble vedtatt.
- Forslag om kameraovervåkning i fellesområder ble vedtatt.

Det er ingen planer om økning av felleskostnader utover normal indeksregulering.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge boligselskapets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:

Rentesats per 10.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 10.04.2026: 22 431 440

Andel av saldo: 136 161

Første termin/første avdrag: 01.04.2026 (siste termin 01.10.2042)

Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 254

Saldo per 10.04.2026: 23 701 468

Andel av saldo: 143 871

Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.06.2047)

Lån til vedlikehold

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme inklusive sluk og vannlås, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater inkludert brannvernustyr, samt alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellesstamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernustyr,

tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Aksjeeier har også ansvaret for oppsteking og rensing av interne kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

(4) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av egenandelen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 113 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/113:

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,620

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,620
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger dokumentasjon fra kommunens arkiv (tilsynsrapport) som viser at bygget er ferdigattestert i 1960.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader og nye balkonger i Østerliveien 57 datert 08.06.2005, samt for rehabilitering av våtrom, vann og avløpsrør for Østerliveien 57 datert 09.04.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk I henhold til byggetegninger er opprinnelig kjøkken flyttet til stue, og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenareal. Eier opplyser at ombyggingen er utført av forrige eier i 2015. Det er usikkert om arbeidene er utført av faglærte.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.1960.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2299 (plan-ID S-2299). Planen regulerer området til byggeområde for boliger, med tilhørende gangvei og felles avkjørsel.

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor området definert som ytre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 Andre sikringssoner i henhold til

kommuneplanen.

Lambertseter - Karlsrud - Områderegulering

- Saksnr. 201801721

- Mottatt sak: 02.02.2018

Meglers kommentar: Planforslaget for Lambertseter–Karlsrud legger til rette for å transformere et tidligere industriområde til et bærekraftig og kollektivnært by- og boligområde. Området skal utvikles trinnvis med boliger, næring, tjenestetilbud, park og torg, samtidig som deler av eksisterende bebyggelse bevares. Planen styrker både Lambertseter og Karlsrud som sentre og legger vekt på gode byrom og bedre tilknytning til T-banen. For mer informasjon om områdereguleringen, benytt følgende link: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201801721>

Detaljregulering - Cecilie Thoresens vei 8 (utvidelse av Karlsrud skole)

Saksnummer 2025/12348 - Plansak

Mottatt sak: 14.10.2025

Meglers kommentar: Det foreligger pågående regulerings sak vedrørende utvidelse av Karlsrud skole. Planarbeidet omfatter økt skolekapasitet og tilrettelegging for ny bebyggelse, herunder mulig oppføring av skolebygg i flere etasjer. Saken er under behandling.

Cecilie Thoresens vei 17-21

- Saksnr. 202459978

- Mottatt sak: 16.09.2024

Meglers kommentar: BOS Eiendom AS foreslår å bygge et påbygg på taket av Lambertseter senter, på arealet som i dag brukes til parkering (119 plasser). Påbygget på plan 6 vil få et bruksareal på ca. 2 370 kvm og er planlagt til kontorformål, med mulig utleie til offentlig virksomhet.

Cecilie Thoresens vei 13 - 15 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger

- Saksnr. 202450794

- Mottatt sak: 19.01.2024

Meglers kommentar: Attivo Bolig foreslår å omregulere Cecilie Thoresens vei 13-15 fra bensinstasjon og byggeområde for industri til boligbebyggelse, næring og offentlig park. Det er planlagt for ca 190 boenheter. Det planlegges for boligblokker i opptil 7 etasjer. Det foreslås regulering av park på ca 5 daa.

Dersom planforslagene vedtas og realiseres, må kjøper påregne perioder med anleggstrafikk, byggeaktivitet og tilhørende støy i området. Omfang og varighet vil avhenge av fremdrift og utbyggingstakt.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

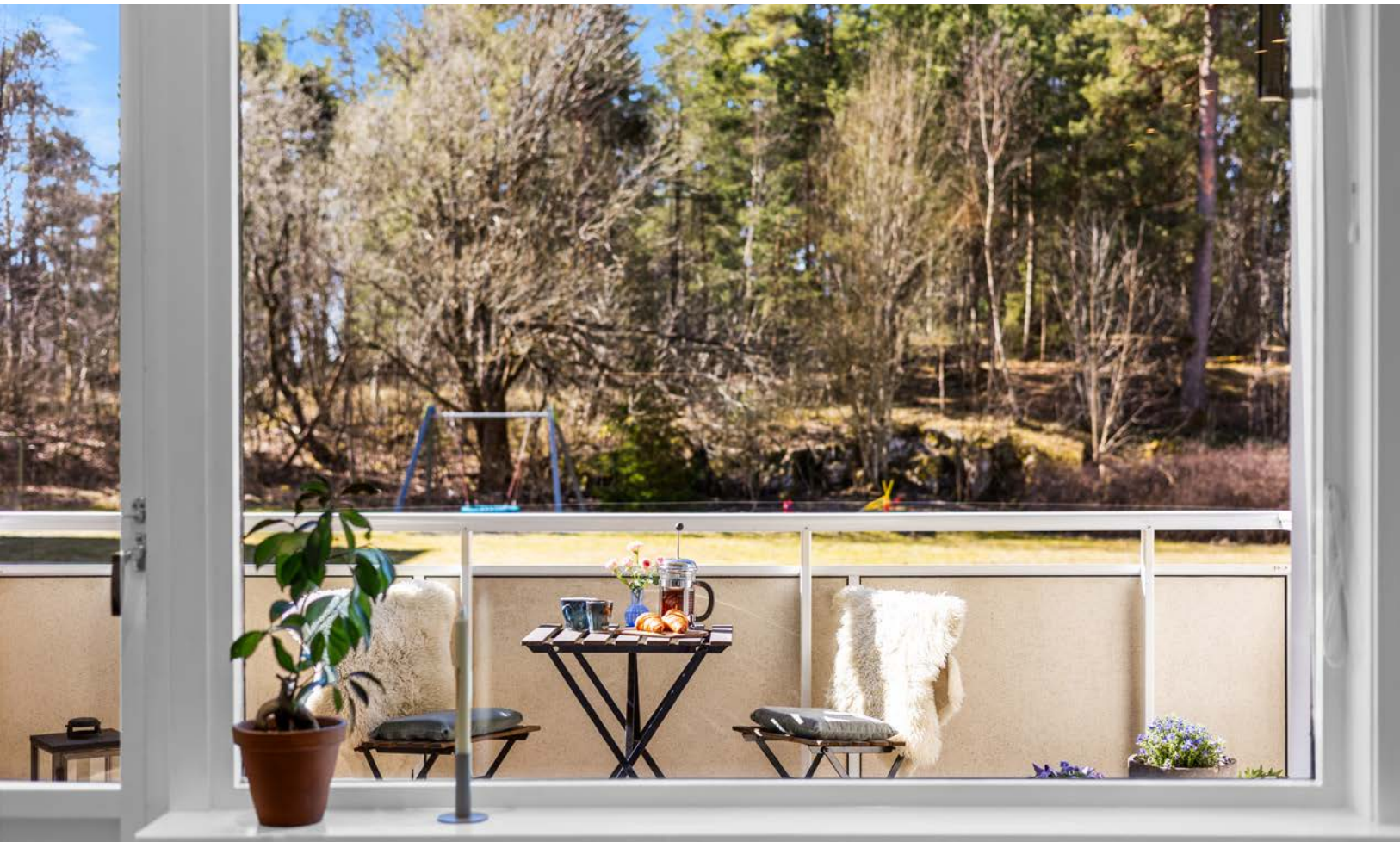
Det er avtalt vederlag 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

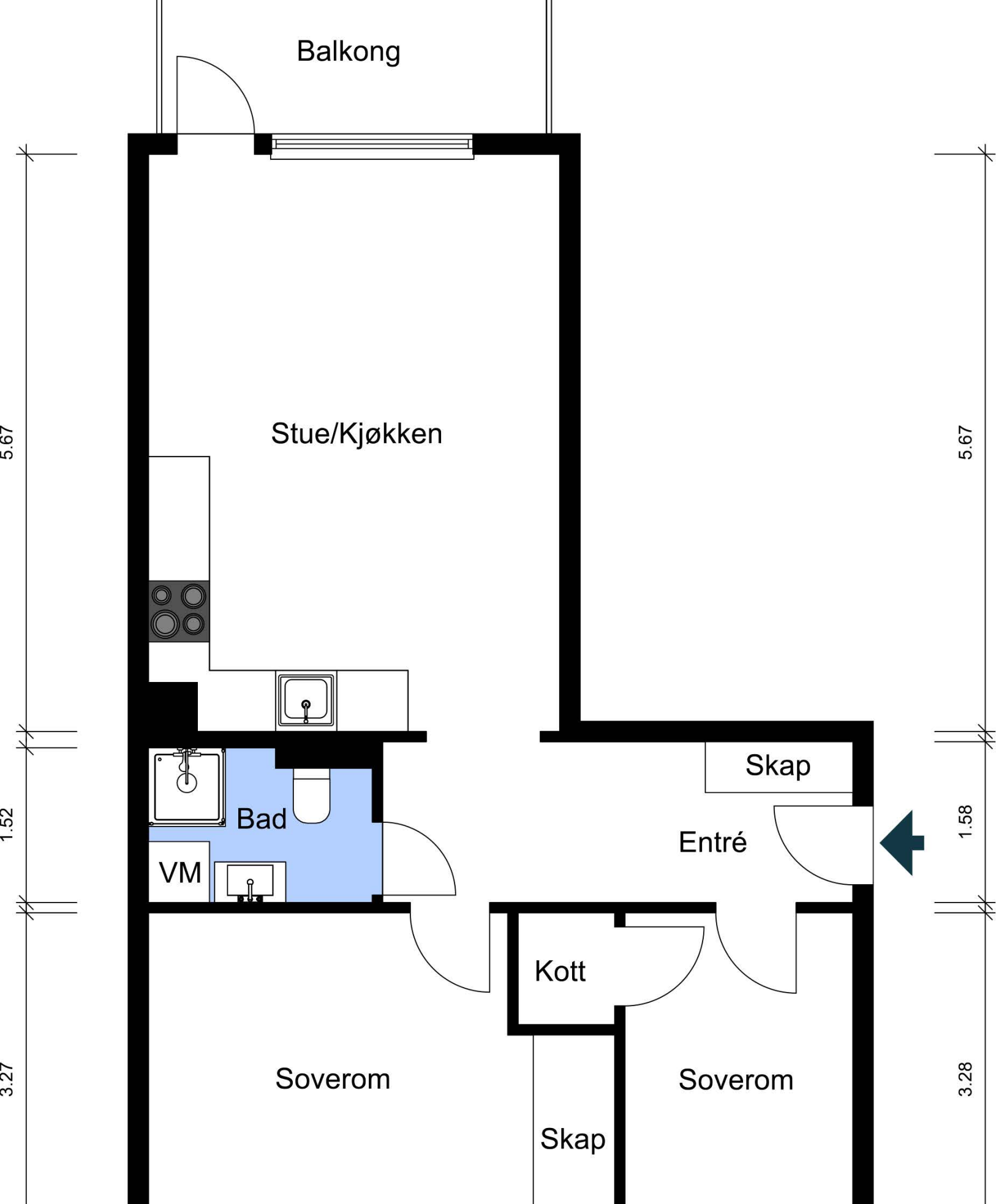
- 3 000 Betalingsutsettelse
- 4 900 Fotograf
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 26 900 Markedspakke
- 9 900 Oppgjørshonorar
- 6 000 Opplysninger fra forretningsfører ca.
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- Tilstandsrapport og plantegning
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort 35 000.

Ansvarlig megler

Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524



































Marihollet 5.5
Vangen 17.5

Til lysløypene
(ialt 38 km med lys)

Solbergvann 1,1
Hellerudtoppen 1,7
Østmarksetra 2

Østensjøvannet 1,7

Rødmerking=Skiløype
Blåmerking=Forbudsområde

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Østerliveien 57 A, 1153 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 113

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 22599-1032

PropCloud ref nr: KP6604

Foretak: BERGMANN TAKST

Takstingeniør: Mats Bergmann



NITO

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

Bergmann Takst



Rapportansvarlig

Mats Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
Mats-Bergmann@hotmail.com
454 68 190



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leilighet beliggende i boligblokk fra ca. 1960 med normal standard og bruksslitasje i henhold til alder. Overflater er malt i 2024. Det er gjort enkelte oppgraderinger over tid.

Boligen fremstår med jevnt vedlikeholds nivå. Enkelte bygningsdeler og overflater har passert eller nærmer seg forventet levetid. Det er registrert enkelte avvik.

Samlet vurderes boligen til å ha et normalt vedlikeholdsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår 1978. Vinduene fremstår med normal slitasje i forhold til alder, og er tunge å lukke som følge av at de tar i karm.

Entredør med brann- og lydklassifisering (B30 / 35 dB). Alder er ukjent. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke.

Balkongdør i tre med glassfelt fra 1982. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke. Det er registrert noe slark i håndtak.

Balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Det er lagt terrassebord som dekke. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Oppbygning under dekke er ikke synlig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består hovedsakelig av parkett, med registrert slitasje i flere rom. Vegger og himlinger har i hovedsak glatte, malte overflater. Vegger er malt i 2024 i følge opplysninger fra eier. Overflater fremstår ellers med normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskiller antas å være i betong, basert på byggets konstruksjonstype. Det er ikke registrert vesentlige avvik på høydeforskjeller, kun mindre variasjoner på noen millimeter. Det er registrert noe begrenset knirk i gulv, dette vurderes å være innenfor normal forventning og uten tegn til svekkelser.

Innvendige dører består av malte, glatte dørbled. Dør til soverom er av eldre dato med ukjent alder. Det er registrert slark i håndtak, og en dør subber noe i karm. Dør til bad er av nyere dato, trolig fra oppussing i 2017.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon er ikke fremlagt for undertegnede. Eier opplyser at badet er oppusset i regi av borettslaget i 2017, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Badet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Det er installert vegghengt toalett, servant med innredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Vegger er flislagt. Himling har malte, glatte overflater.

Flislagt gulv med fall mot sluk. Overflater fremstår uten synlige skader utover normal bruksslitasje.

Det er registrert synlig banemembran under klemring. Det er observert jordingsleder ved sluk som ikke er tilkoblet. Forholdet er ikke nærmere vurdert.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og speilskap. Det er dusjløsning med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon er i betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Laminate benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Ventilator med kullfilter. Flislagt felt bak platetopp. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av røropplegget er ført som åpent rørsystem under servant/innredning samt synlig rørføring fra himling i dusjone. Badet er opplyst oppusset i regi av borettslag i 2017, og vannledninger antas å være fra samme periode. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befarings.

Avløpsrør er av plast. Avløp fra servant og vaskemaskin er ført til sluk og ligger i støp. Øvrige rørføringer er ikke synlige. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befarings. Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i yttervegg på soverom.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder for bygget. Det er ikke foretatt undersøkelser av denne ved befarings.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, med noe synlig kabelføring. Det er opplyst at det er foretatt elkontroll i 2026. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler med seriekoblet funksjon i bygget. Det er plassert håndslukker i leiligheten. Håndslukker er av ukjent alder, med dokumentert siste service i 2010.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

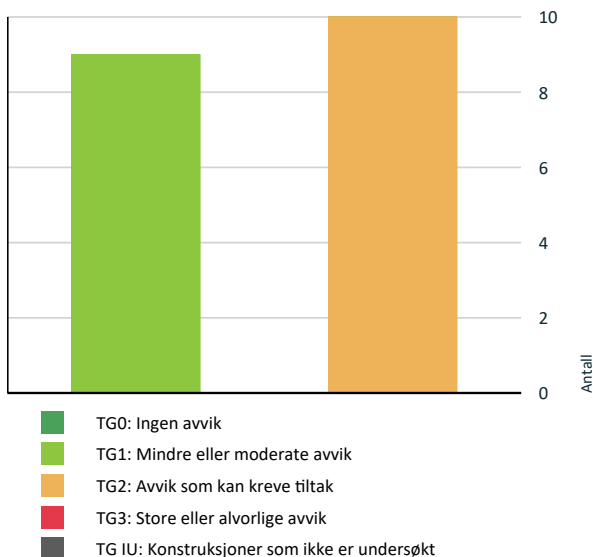
Boligbygg med flere boenheter

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

I henhold til byggetegninger er opprinnelig kjøkken flyttet til stue, og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenareal. Eier opplyser at ombyggingen er utført av forrige eier i 2015. Det er usikkert om arbeidene er utført av faglærte.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår 1978. Vinduene fremstår med normal slitasje i forhold til alder, og er tunge å lukke som følge av at de tar i karm.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd høy alder. Det er registrert at vinduer tar i karm og er tunge å lukke. På vindu ved balkong er det observert avflassing av maling og begynnende nedbrytning i treverk. Vedlikeholdsansvar ligger hos borettslaget. Eier opplyser at utskifting ikke er planlagt pr. dags dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Treg funksjon medfører økt slitasje på beslag og komponenter over tid. Høy alder gir økt risiko for svikt i materialer og funksjon. Vedlikehold og/eller utskifting anbefales.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering (B30 / 35 dB). Alder er ukjent. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke.

Balkongdør i tre med glassfelt fra 1982. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke. Det er registrert noe slark i håndtak.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør er fra 1982 og har oppnådd høy alder. Det er registrert normal slitasje i forhold til alder, samt slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder og slitasje gir økt sannsynlighet for svikt i komponenter over tid. Utskifting eller vedlikehold anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Det er lagt terrassebord som dekke. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Oppbygning under dekke er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er lagt terrassebord over dekke, og tettesjikt/membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder på tettesjikt er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt tilstand og levetid. Videre undersøkelser kan være aktuelt ved behov.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består hovedsakelig av parkett, med registrert slitasje i flere rom. Vegger og himlinger har i hovedsak glatte, malte overflater. Vegger er malt i 2024 i følge opplysninger fra eier. Overflater fremstår ellers med normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert sprekke i sparkel/maling i himling på soverom. Gulv har høy slitasje med riper og merker, noe som er forventet ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i himling er av estetisk karakter og kan utbedres ved behov. Slitasje på gulv er normalt ut fra alder, og vedlikehold eller utskifting kan vurderes ved ønske om oppgradering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være i betong, basert på byggets konstruksjonstype. Det er ikke registrert vesentlige avvik på høydeforskjeller, kun mindre variasjoner på noen millimeter. Det er registrert noe begrenset knirk i gulv, dette vurderes å være innenfor normal forventning og uten tegn til svekkelser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, glatte dørblad. Dør til soverom er av eldre dato med ukjent alder. Det er registrert slark i håndtak, og en dør subber noe i karm. Dør til bad er av nyere dato, trolig fra oppussing i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dør til soverom er av eldre dato. Det er registrert at dør tar i karm, samt slitasje og slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt slitasje på dør og beslag. Justering av dør og utbedring av håndtak anbefales. Utskifting kan være aktuelt ved behov.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I følge eier medfølger to boder til leiligheten, én i kjeller og én på loft. Kjellerboden er målt til ca. 2 m². Loftsboden er målt til ca. 9 m² gulvareal, og har skråhimling som medfører redusert takhøyde

Det er stedvis observert mindre gliper mellom gulv og gulvlister, samt mellom himling og taklister. Dette vurderes som normale tilpasningsavvik/slitasje uten vesentlig betydning for funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremlagt for undertegnede. Eier opplyser at badet er oppusset i regi av borettslaget i 2017, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Badet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Det er installert vegghengt toalett, servant med innredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt. Himling har malte, glatte overflater.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom bak enkelte fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulrom kan indikere manglende heft mellom flis og underlag, og kan medføre risiko for videre løsning av fliser og redusert bestandighet. Utbedring bør vurderes.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall mot sluk. Overflater fremstår uten synlige skader utover normal brukslitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert synlig banemembran under klemring. Det er observert jordingsleder ved sluk som ikke er tilkoblet. Forholdet er ikke nærmere vurdert.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

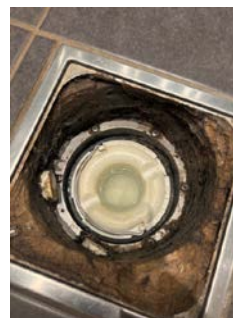
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i himling i dusjsone. Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringene

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tetting kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tetting rundt gjennomføringer anbefales utført.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og speilskap. Det er dusjløsning med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Mangelfull innfesting kan gi bevegelse og økt slitasje på tilkoblinger. Utbedring av innfesting anbefales.

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende mekanisk ventilasjon kan gi redusert luftutskiftning og økt fuktbelastning i rommet. Etablering av mekanisk avtrekk kan vurderes der det er mulig.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon er i betong.

Hulltaking var ikke mulig å gjennomføre ved befarings. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på gulv og vegger i våtsone. Målingene ga utslag i dusjsonen, noe som normalt kan forekomme som følge av bruk og fuktbelastning i området. Målingene er utført på tørre flater, og det ble ikke observert synlig fukt der målingene er gjort. Målingene er kun veiledende og gir ikke alene grunnlag for å fastslå skade i konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Ventilator med kullfilter. Flislagt felt bak platetopp. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kullfilter gir begrenset ventilasjon sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan gi økt fukt- og luktbelastning. Etablering av avtrekk kan vurderes der det er mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av røropplegget er ført som åpent rørsystem under servant/innredning samt synlig rørføring fra himling i dusjsone. Badet er opplyst oppusset i regi av borettslag i 2017, og vannledninger antas å være fra samme periode. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befarings.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør er av plast. Avløp fra servant og vaskemaskin er ført til sluk og ligger i støp. Øvrige rørføringer er ikke synlige. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufterventiler i yttervegg på soverom.

TO1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer er tilkoblet byggets felles varmeanlegg.
Radiatorer er tilkoblet byggets felles varmeanlegg (vannbåren varme).
Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service de siste 2 år. Anlegget er felles for bygget og driftes av sameie/borettslag.

TO1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereider for bygget. Det er ikke foretatt undersøkelser av denne ved befaring.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, med noe synlig kabelføring. Det er opplyst at det er foretatt elkontroll i 2026. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er installert overspenningsvern i sikringskapp, samt ny samleskinne til kurssikringene og nytt deksel. Dimmerbrytere er opplyst byttet av firma.

I følge egenerklæring er det installert downlights i stue/kjøkken, utført av faglært elektriker.

Inntak og sikringskapp

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår med normal standard og tilstand ut fra alder og visuell befaring. Det er opplyst at det er foretatt elkontroll i 2026. På bakgrunn av dette vurderes det ikke behov for utvidet el-kontroll på tidspunktet for befaring.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere med seriekoblet funksjon i bygget. Det er plassert håndslukker i leiligheten. Håndslukker er av ukjent alder, med dokumentert siste service i 2010. Det er i tillegg opplyst om en ekstra håndslukker (6 kg pulver) plassert i bod, med dokumentert siste service i 2018. Alder er også ukjent på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Kontrollseddel viser at siste service/kontroll er utført i 2010. Det er ikke registrert senere kontroll, og håndslukker fremstår dermed som av eldre dato uten dokumentert oppfølging.

Konsekvens/tiltak

Manglende kontroll og høy alder kan medføre redusert funksjon ved brann. Det anbefales service eller utskifting av håndslukker for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

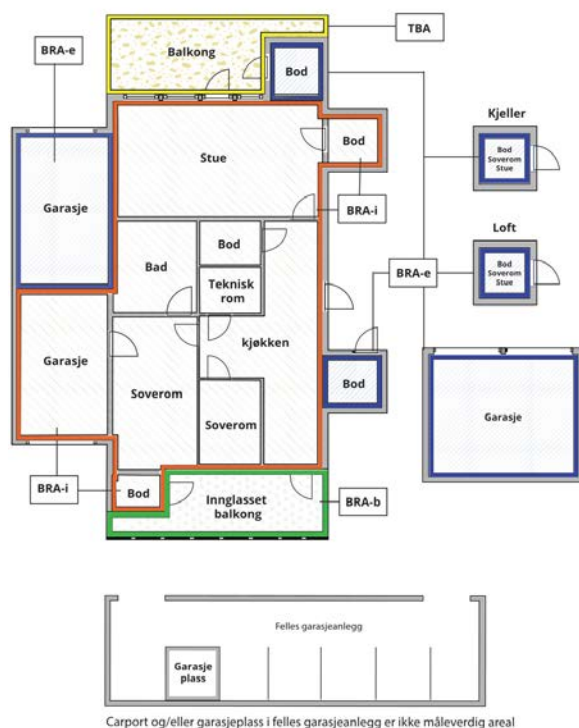
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	8
SUM	57				8
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til byggetegninger er opprinnelig kjøkken flyttet til stue, og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenareal. Eier opplyser at ombyggingen er utført av forrige eier i 2015. Det er usikkert om arbeidene er utført av faglærte.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at det er utført arbeid på det elektriske anlegget. Downlights i stue/kjøkken skal være montert i 2022 av person med opplyst fagkompetanse (svoger til tidligere eier). Det er videre opplyst at det er utført arbeider i sikringskap av registrert virksomhet i 2024.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Mats Bergmann	Takstingeniør
	Trond Stavås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	113		0	5443.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Østerliveien 57 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Østerli Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0101/ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS	932594803	H0101	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Østerliveien på Lambertseter, bydel Nordstrand. Området er rolig og har kort avstand til Lambertseter senter og T-banestasjon. Det er også kort vei til Østmarka med gode turmuligheter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Parkering etter gjeldende ordning i borettslaget, med venteliste.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål med blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som flat og opparbeidet med felles utearealer med plen, sittegrupper og lekeutstyr.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Vurderingene er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og det er heller ikke åpnet konstruksjoner, sjakter eller installasjoner utover det som fremgår av rapporten. Inspeksjonsluke på bad er åpnet og kontrollert for rørfordeling.

Tekniske installasjoner er kun vurdert ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonstesting av installasjoner eller utstyr, med unntak av avtrekksvifte. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Opplysninger gitt av eier er lagt til grunn der dette er opplyst, uten nærmere kontroll.

Det tas forbehold om feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved befaring, herunder forhold skjult i konstruksjoner eller bak innredninger og overflater.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Johanne Marijn Van Iterson

Trond Stavås

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østerliveien 57A

1153 Oslo

0301-159/113/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: AF gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Baderom ble oppgradert i regi av borettslaget

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, hele baderommet ble oppgradert i regi av borettslaget.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vindu på hovedsoverom er tung å åpne/lukke. Kan oppstå kondens på vindu i soverom ved manglende lufting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken flyttet ut til stue av tidligere eier. Usikker på om det ble gjort av faglært.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: El-Con AS

Beskrivelse av arbeidet: EI-kontroll gjennomført. Alt i orden. Dokumentasjon er vedlagt.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: 06.11: Installert overspenningsvern i sikringsskap, ny samleskinne til kurssikringene og nytt asd-deksel. Byttet gamle dimmere til led-dimmere i gang og på hovedsoverom. 16.08: Koblet til platetopp



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier installerte downlights i stue, i følge forrige eier ble denne jobben utført av svoger som er faglært elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport og salgsoppgave fra forrige salg

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nimbus Fiber AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert fiberkabel fra Obos OpenNet i regi av borettslaget

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Installert katteluke i balkongdør

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

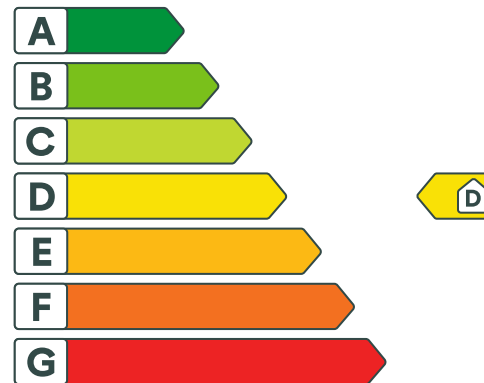
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Østerliveien 57A, 1153 OSLO	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279161
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80384173
Gårdsnummer 159	Bruksnummer 113
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 1960	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
181,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
181,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 577 kWh



Østerliveien 57A, 1153 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Østerliveien 57A, 1153 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 10.04.26 Side 1 av 2

Østerli Boligselskap AS	Vår ref.: 2280/63	Fødselsdato eier: 08.11.1993
Østerliveien 57 A	Type: Bolig AS	Fødselsdato medeier: 04.04.1992
1153 OSLO	Eiere: Trond Johan Sættem Stavås, Johanne Marijn Van Iterson	
Organisasjonsnr: 932 594 803	Aksje: 63	Aksjeboenhetsnr: 63

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 463

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	439
	Avdrag felleslån	314
	Renter felleslån	622
	Felleskostnader	3 158
	Renter felleslån	587
Tilleggsytelser:	Trappevask	94
	Bredbånd	249

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	280 032	Gjeld siste årsoppg.: 298 049
Klient ajourf. lån:	46 132 908	Klient gj. s. årsoppg.: 49 101 071

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 10.04.2026: 22 431 440

Andel av saldo: 136 161

Første termin/første avdrag: 01.04.2026 (siste termin 01.10.2042)

Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 254

Saldo per 10.04.2026: 23 701 468

Andel av saldo: 143 871

Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.06.2047)

Lån til vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Axel Sanner

Adresse: Gina Krogs Vei 13 B

Postnr/-sted: 1153 OSLO

Telefon: Mob.: 92400017

E-post: arttylux@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	298 049	Andre inntekter:	692
Annen formue:	23 584	Utgifter:	15 856	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	800	Opprinnelig innskudd:	5 900		
Aksjenr:	63	Partialobligasjonsnr:	63	Aksjeboenhetsnr:	63

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 159/113

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 10.04.26 Side 2 av 2

Østerli Boligselskap AS	Vår ref.: 2280/63	Fødselsdato eier: 08.11.1993
Østerliveien 57 A	Type: Bolig AS	Fødselsdato medeier: 04.04.1992
1153 OSLO	Eiere: Trond Johan Sættem Stavås, Johanne Marijn Van Iterson	
Organisasjonsnr: 932 594 803		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa Polisenr: 1452461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.09.2015	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.2024 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Alle andeler har et innskuddsbevis pålydende kr. 600,-.

Vedr. parkeirngsplasser - styret håndterer ventelister på utleie av p-plassene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER

ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt i ordinær generalforsamling 08. juni 2006.
Endret i ordinær generalforsamling 06. mai 2010 og 3. mai 2012

1.

Alle felles innretninger som vaskemaskiner, tørketromler, tørkeplass m.m. benyttes av beboerne etter tur i samsvar med gjeldende inndeling og oppsatte vaskelister. Vaskeriene er åpne for bruk mellom klokken 07.00 og 22.00 **alle** dager.

Maskinene skal brukes etter forskriftene. Dersom det oppdages feil på maskiner skal dette varsles vaktmester. Maskiner m.v. **skal** rengjøres etter bruk.

2.

Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. **skal** foregå på dertil innrettede stativ. Forannevnte er forbudt på balkonger eller i vinduer da dette sjenerer nabo- og underliggende boliger.

3.

Husholdningsavfall legges i blokkens utvendige søppelcontainere. Pakk avfall godt inn, slik at man i størst mulig utstrekning hindrer lukt fra containerne. Sørg for at containerlokket alltid er godt lukket ved å dytte avfallet godt ned. Papir og emballasjepapp legges i egen container. Restavfall / papp fra innflytting-utflytting, samt oppussing m.m. skal kjøres vekk av aksjeeier / beboer til avfallsstasjon.

4.

Trappe- og kjellerganger må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. anbringes i bodene eller på dertil egnet plass i kjeller.

Postkasser og ringetablåer merkes med navn på standard skilt. (Disse fås hos vaktmester).

5.

Ytre innretninger som skilt, markiser, antenner, flaggstenger o.l. må ikke monteres uten styrets samtykke og anvisning.

Det er absolutt forbud mot å montere parabolantener.

6.

Aksjeeier er ansvarlig for enhver skade foranlediget av såvel aksjeeieren selv som av andre personer som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Blir ruter knust i boligen, påligger det aksjeeieren straks å besørge dem innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

7.

Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper. Aksjeeier må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC. ikke tilstoppes. Aksjeeieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør og har ansvaret for oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Dersom aksjeeier selv foretar utskifting/fornyelse av røropplegg overtar han vedlikeholdsplikten til punktet hvor nytt opplegg er koblet til det gamle. Dersom man velger å bygge inn felles røropplegg, er det nødvendig at det lages inspeksjonssluker. Stoppekraner for vann må være lett tilgjengelig for avstenging.

Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og aksjeeier må selv betale utgiftene. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmesteren straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av aksjeeieren.

8.

Oppdager aksjeeier/beboer skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret eller forretningsfører.

9.

Dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Eieren må passe på at hunden/katten ikke tilgriser foran innganger og oppganger, og ikke gjør fra seg i sandkassene der barn leker. Eier plikter å ta opp avføring etter sin hund/katt. Det er en forutsetning at naboer ikke sjeneres av dyreholdet.

10.

Fyrstikker og bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller, kott eller på loft. Dette er straffbart etter brannloven.

Røyking er forbudt på disse steder.

Påse at det elektriske lys er slukket og dørene låst når loft og kjeller forlates.

11.

Kjeller- og loftsboeder må holdes rene og i orden. Det er absolutt forbudt å plassere avfall, husgeråd, sekker, kasser o.l. i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller eller trappeoppgang (f.eks. ved inn og utbæring av bilhjul og vogner), må det straks gjøres rent.

Renhold av kupler i oppgang og skifte av lamper må kun utføres av vaktmester da det er lett å beskadige kupler og lamper.

12.

Alle ytterdører skal holdes låst.

Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Foreldrene er ansvarlig for at barna ikke sjenerer naboer eller øver skadeverk på boligselskapets eiendom. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå i nærheten av husene.

Lek og unødvendig opphold på boligselskapets parkeringsplasser er forbudt.

13.

Aksjeeieren/beboer må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre aksjeeiere/beboere. Aksjeeieren må rette seg etter de instruksjoner som styret til enhver tid utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen.

Anvisninger fra vaktmester må etterkommes.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00. til 07.00. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må ikke brukes etter kl. 23.00 i egen bolig. All oppussing og byggeaktiviteter som medfører støy, må foregå mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro. Høy musikk er forbudt etter kl. 23.00. Radioapparater, TV og musikkanlegg må også ellers dempes så lyden ikke sjenerer naboer. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må treffe spesiell avtale med styret. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboer.

Husk at husordensreglene er gitt for at det skal bli hyggeligst mulig å bo i gårdene for alle beboere. Jo større hensyn man viser desto hyggeligere har man det.

Brudd på disse husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør i første omgang tas opp med den det gjelder. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse kan det rettes skriftlig henvendelse til styret.

Østerli Boligselskap AS

Styret.

**VEDTEKTER
FOR
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS**

Vedtatt 8. juni 2006

Endret i ordinær generalforsamling 4. mai 2011, 3. mai 2012, 30.april 2012, 29.april 2014, 26. april 2017 og 3. april 2024.

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 27.09.2021 (pkt 4-2 (9))

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Østerli Boligselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) gnr 159 bnr 111, 112, 113, 120 og 121 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Gina Krogs vei 3,5,7,11, og 13, Lambertsetervn 46, Østerlivn, 55,57og 66, i Oslo. Selskapet er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 932 594 803. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 117.600,- fordelt på 147 aksjer a kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn”

(2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet.

(3) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.

(4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt husordensregler og ”Retningslinjer for bruk, rehabilitering og skadebehandling for våtrom”, som aksjeeier plikter å overholde på lik linje med fastsatte vedtekter.

(6) Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til Obos for registrering av bruksoverlating

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.
- aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Radiatorer og elektrisk gulvvarmesystem

Radiatorer er en del av felles fyringsanlegg for aksjelaget. Radiatorer skal være montert i alle rom utover badrom hvor den enkelte aksjeeier kan, etter særskilt søknad til styret, velge å montere håndkjetørker og/eller etablere elektriske varmekabler på bad, som erstatning for veggfestet radiator. Det er forbudt å fjerne fastmonterte radiatorer permanent fra leiligheten. Den enkelte aksjeeier kan søke styret om lov til midlertidig demontering av radiatorer ved oppussing. Det fordres da at demontering og remontering av radiatorene gjøres av autorisert fagmann, i henhold til lover, regler og retningslinjer på dette området, og at ferdiggattest fremvises styret etter endt jobb. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom, se vedtektenes § 3-1 (5).

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme inklusive sluk og vannlås, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater inkludert brannvernustyr, samt alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellesstamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernustyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av interne kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

(4) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av egenandelen.

(6) Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.
(7) Selskapet og øvrige aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeier ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) v/ utskifting av vinduer og dører, skal følgende standard fra vedlegg nr 1 benyttes.

(9) Det tillates innglassing av balkonger i boligselskapet. Innglassing skal leveres av anerkjent leverandør, og monteres i henhold til gjeldende byggforskrifter og regelverk. Innglassing av de enkelte balkonger skal være like i utforming, av samme type og størrelse.

Kostnader til montering og vedlikehold dekkes i sin helhet av den enkelte aksjeeier.

Dersom innglassingen må de-/remonteres i forbindelse med vedlikehold fra boligselskapets side, må aksjeeier dekke disse merkostnadene. Aksjeeier som har montert innglassing bærer også risikoen i de tilfeller hvor innglassingen ikke kan monteres som følge av vedlikehold av bygningsmassen.

Styret kan, om nødvendig, etablere ytterligere retningslinjer i forbindelse med innglassing."

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf § 4-1 pkt 7.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf brl-lovens § 5-18.

4-4 Avtrekksvifter

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter på bad og/eller soverom. Kjøkkenvifter må være av typen kullfilter og må ikke kobles til avtrekk.

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkel er basert på boligens areal og ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Brenselutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttet gjennomført.

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

(1) Selskapet ledes av et styre som består av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen, kun to styremedlemmer stilles på valg hvert år, men sitter for to år om gangen. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem(mer) kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller selskapets vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte.

7-3 Styrets vedtak

Styret består av tre medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett for kommende regnskapsår
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Det velges to medlemmer til valgkomite. Valget gjelder for to år
- Det velges revisor. Valget gjelder for 2 år

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:
 - bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 - øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
 - selge eller kjøpe fast eiendom.
 - pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
 - foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
- (3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

- (1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved en avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han/hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

§10. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

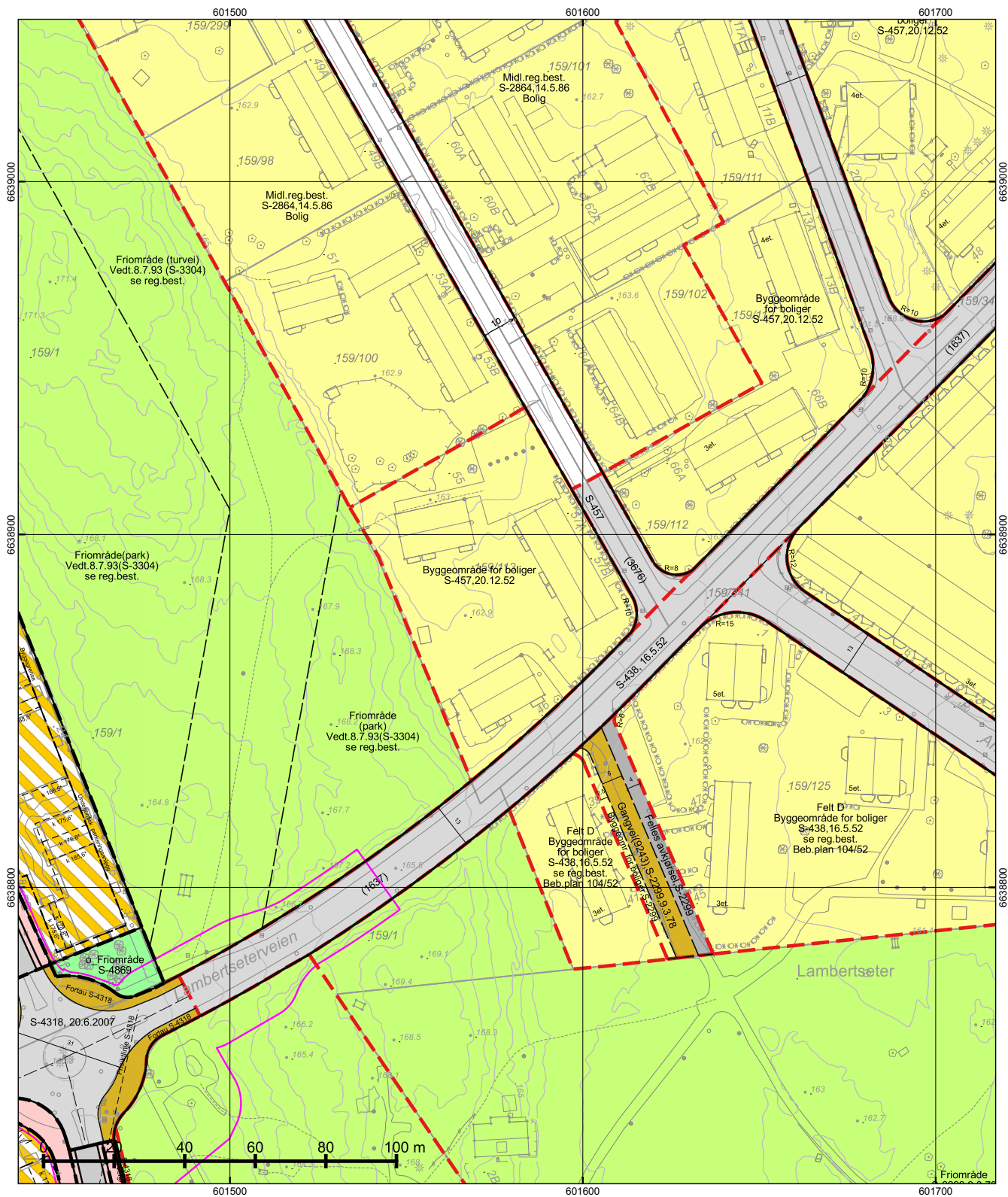
§ 12. Skilting på utvendige fellesarealer

Styret kan sette opp skilt på utvendige fellesarealer om kameraovervåkning.

§13. Parkering

All parkering på boligselskapets veier inn foran blokker (gjelder også vei på siden av blokken i Lambertsetervn 46) er forbudt og biler som parkerer der vil bli tauet bort på eiers regning. Det er kun tillatt korte stopp for av-/pålossing, med unntak for hjemmestjenestens biler med gyldig p-bevis

Elbiler og ladbare hybridbiler skal kun lades på oppmerkede plasser hvor det er etablert ladestasjoner som oppfyller tekniske krav til dette. Disse plassene tildeles av styret. Lading fra andre strømuttak er ikke tillatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

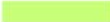
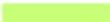










Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 155513/ 86529860	Deres ref.:
Adresse: Østerliveien 57	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/113	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde
	RpBestemmelseGrense
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155513/86529860
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Østerliveien 57A - Nabolaget Nylænde - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Gina Krogs vei Linje FB10, 75C, 79	1 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Kastellet Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	19 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

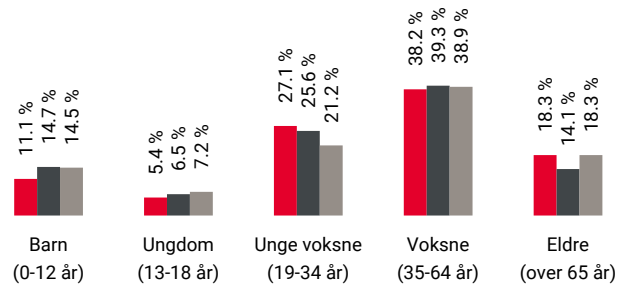
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylænde	1 581	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Nylænde barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Marmorberget barnehage (1-6 år) 81 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Lambertseter PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Lambertseter	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



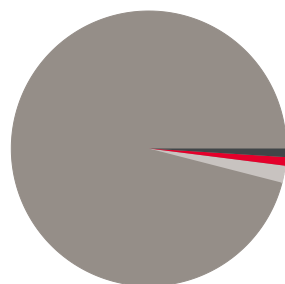
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Abildsøparken balløkke Ballspill	12 min	1.1 km
	SATS Lambertseter	5 min	
	EVO Lambertseter Senter	5 min	

Boligmasse



- 1% enebolig
- 1% rekkehus
- 96% blokk
- 2% annet

«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»

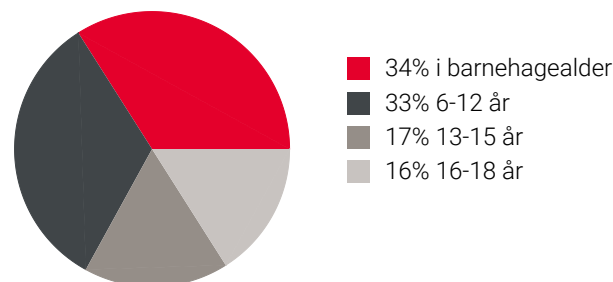
Sitat fra en lokalkjent



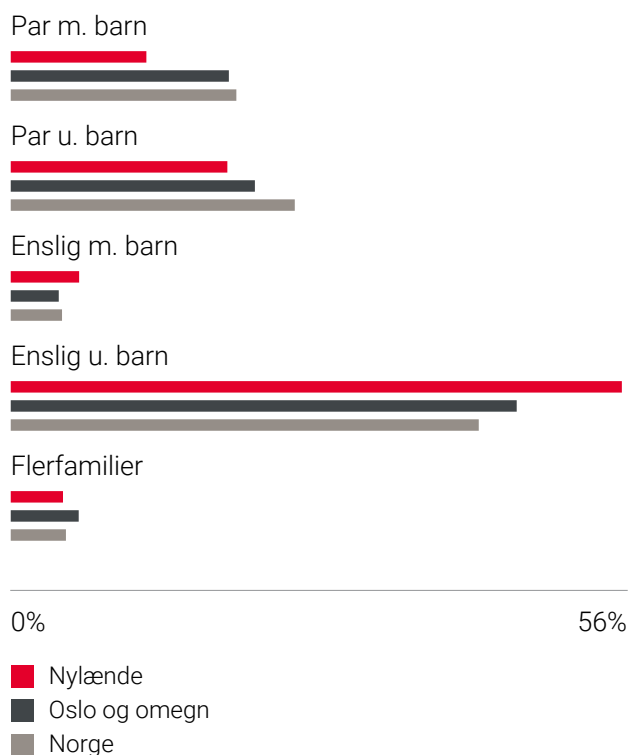
Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	4 min
	Boots apotek Lambertseter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

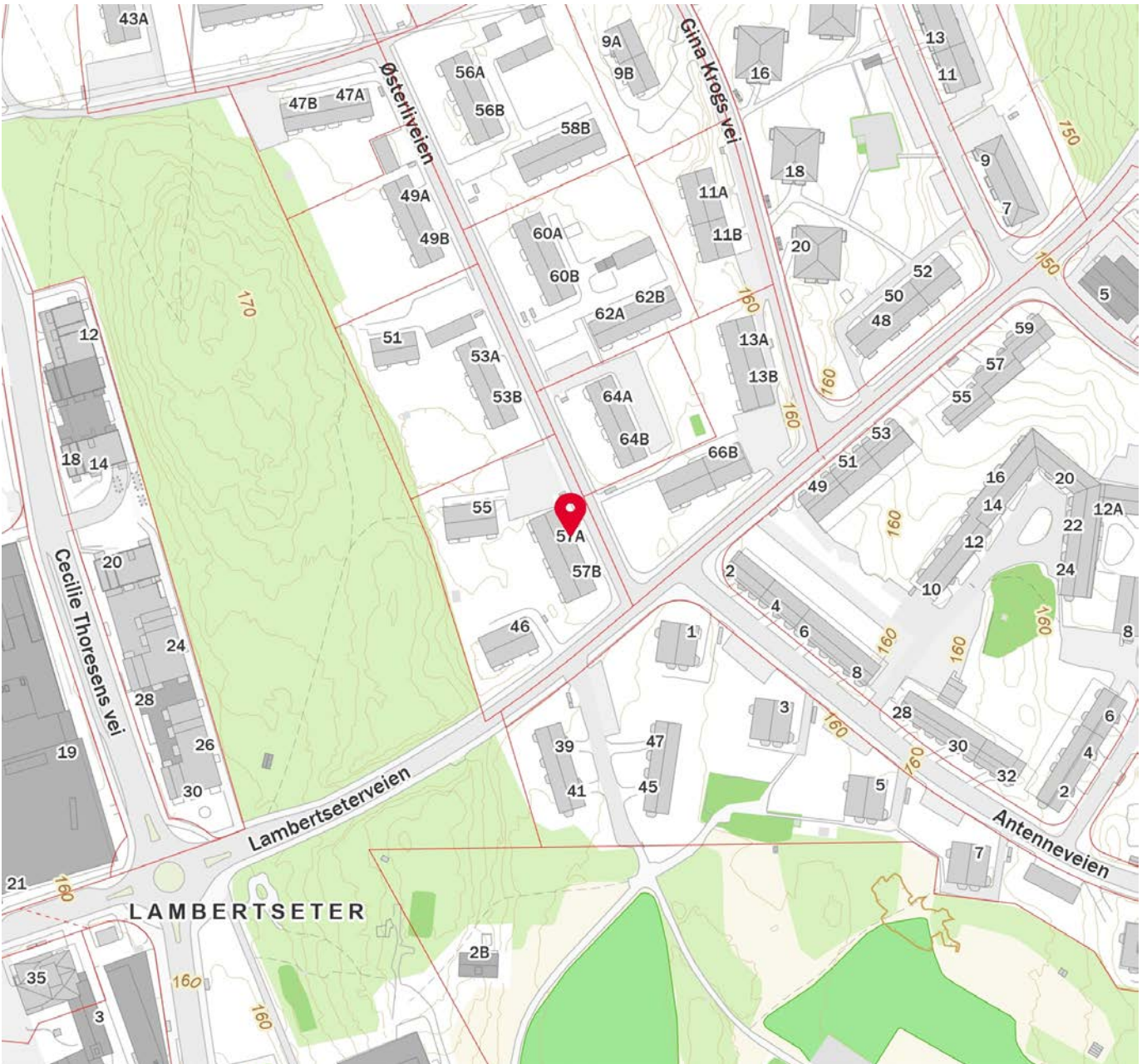
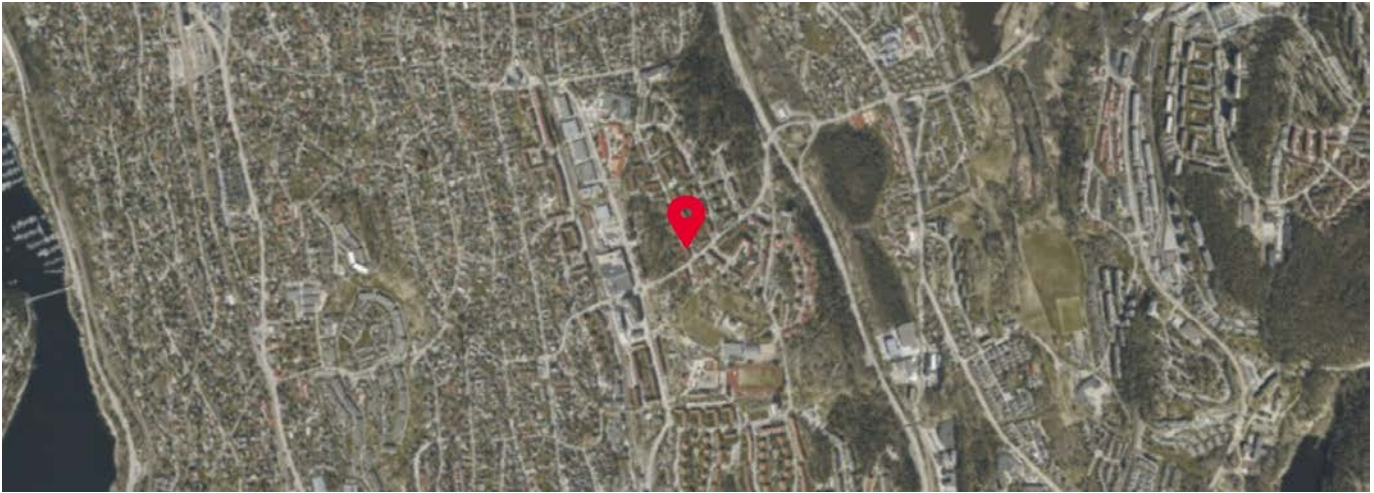


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østerliveien 57A
1153 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ragnhild Fredrikke FeilbergTelefon: 464 20 524
E-post: ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre