PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ØSTMARKVEIEN 9 B

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattest

Byggetegninger

Arealbekreftelse

Servitutter

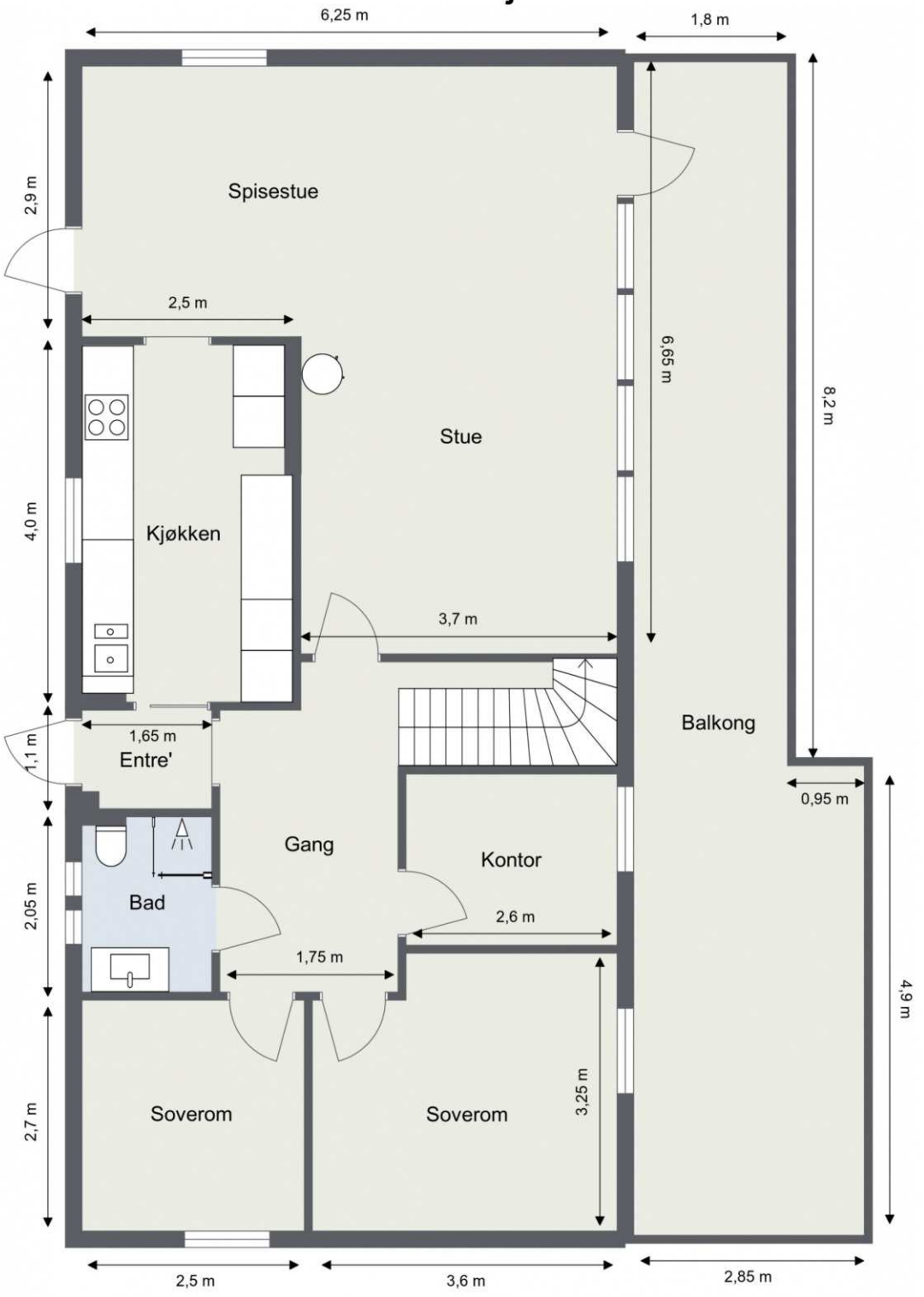
Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Østmarkveien 9B

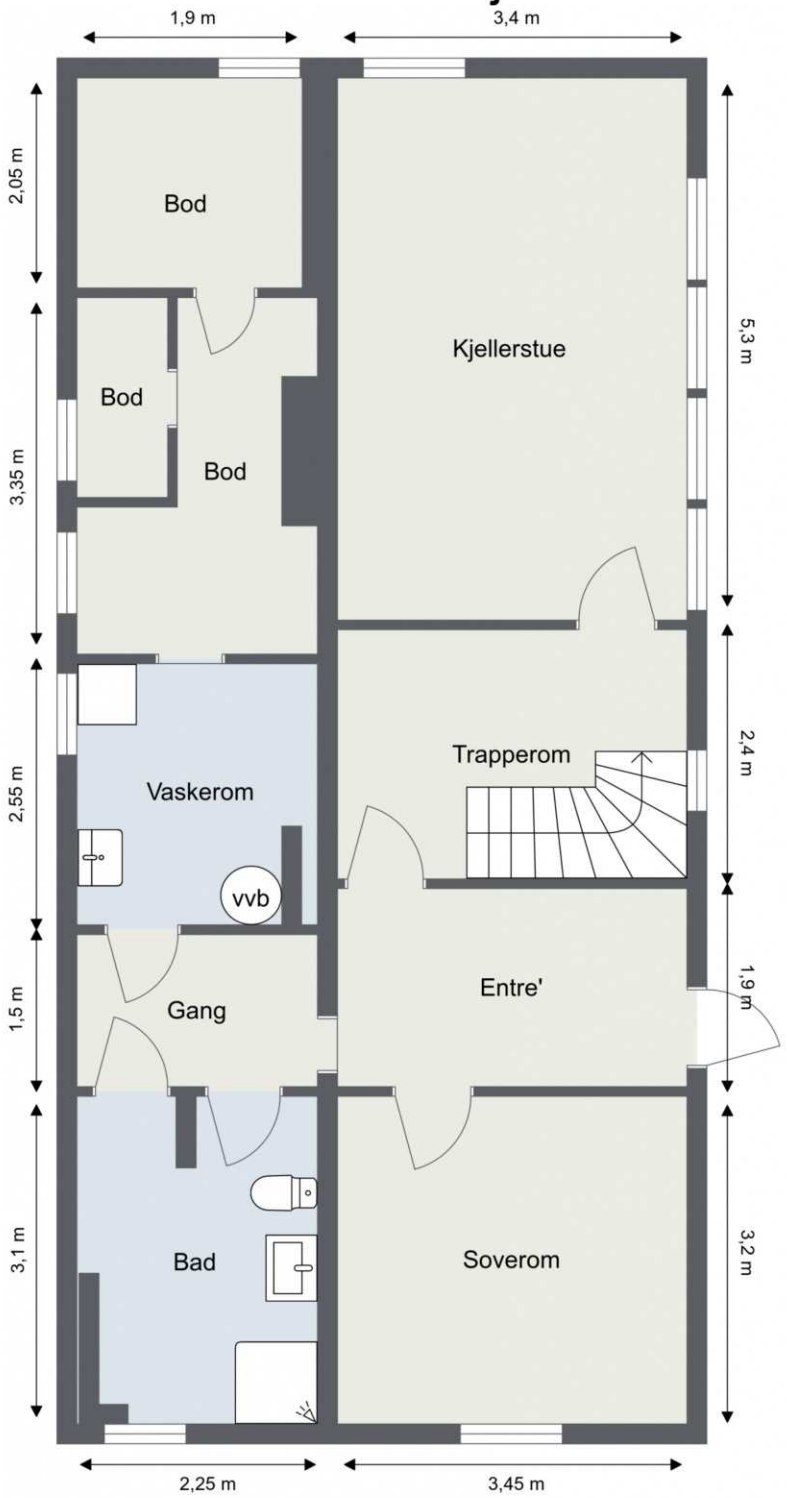
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Østmarkveien 9B

Underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsbolig

Østmarkveien 9B, 0687 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
6 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:146, Bnr: 360
Hjemmelshaver:	Terje Reinseth og Anne Skjoldborg.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	662 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1969

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.02.2026.
Forutsetninger:	Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1969. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 57 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Terje Reinseth og Anne Skjoldborg.
Tilstede under befaringen:	Terje Reinseth og Anne Skjoldborg.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Delvis skrående, eiet tomt.
Opparbeidet med beplatning, plen og støttemurer.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig over 2 plan, bygget etter forskrfiter ved byggeår.
Fundamentert til frostfri dybde på antatt komprimerte masser.
Kjellerdelen av grunnmuren er av helstøpt betong.
Delen av underetasjen som opprinnelig var en leilighet er oppført i lettbetong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon med kaldt loft.
Taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.
Det må påberegnes oppgradering av våtrom.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Byggemeldinger og originale tegninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 etasje:
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene og på badet. Malt og tapetsert brannmur.
Øvrige overflater med panel av mdfplater og tre.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på bad og gang.
Panel på soverommene. Slette, malte platehimlinger ved trapperommet og kontor.
Hvite takplater i stue og kjøkken.
Gulv: linoleumsbelegg på kjøkkenet og fliser på badet. 3 - stavs parkett i stue og soverom.
Øvrige overflater av laminatgulv.
Underetasjen:
Vegger: panel av mdfplater og tre. Malte og pussede murvegger.
Tapet og fliser på badet.
Skyvedørsgarderobe i gangen.
Nedsenket platehimling med innfelt downlights på bad, trapperommet og i gangen.
Øvrige overflater av slette, malte platehimlinger og panel.
Gulv: 3 - stavs parkett i soverom/stue og trapperommet.
Linoleumsbelegg på soverommet og laminatgulv i gangen.
Fliser på bad og mellomgangen.
Vaskerommet og boder med pusset betonggulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Høyder i boligen:
1 etasje:
bad og entre - 2.27 m.
øvrige rom - 2.33-37 m.
Underetasje:
soverom - 2.32/2.35 m.
gang og trapperom - 2.41 m.
bad - 2.11 m.
vaskerom og boder - 2.13 m.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2003	Installasjon Jøtul peisovn
2005	Oppsetting av vegg kjellerstue
2006	Omkledning, nytt vindu og tileggsisolering sørvegg
2009	Ny varmtvannsbereder
2009	Omlegging av vannledning inn til huset
2010	Utskifting av masse gårdsplass og asfaltering av nedkjøring fra hovedvei
2010	Oppføring av støttemur sørside av hus
2011	Oppføring av støttemur for terasseoverbygg og lyskasse ved trapp
2012	Ny takstein, utlegg tak, nye takrenner og pipebeslag
2013	Oppussing av kjøkken
2014	Oppussing bad og gang 1. etasje
2014	Oppføring av ny terasse og bod under terasse mot vest
2014	Omkledning, tilleggsisolering, nye vinduer og terassedør vestvegg
2015	Nytt vindu kjøkken
2016	Nytt tak bad kjeller, omlegging av lys og stikkontakter
2016	Nye kjellervinduer
2016	Utskifting av vindu nordvegg og ny terassedør mot øst
2017	Oppgradering av sikringsskap 1. etasje
2018	Installasjon av varmepumpe
2018	Montering av snøfanger og ny luftehatt for kloakk
2020	Oppussing kjellerstue
2021	Oppussing av kjellerganger, nytt vindu trapperom, ny ytterdør
2021	Oppgradering sikringsskap for kjelleretasje
2021	Installasjon av ladestasjon for elbil
2022	Oppussing av yttergang, ny inngangsdør, nytt gulv yttergang og innergang 1. etasje
2023	Pussing av grunnmur og bytte av vinduer kjellerstue og soverom
2024	Montering av ventil i kjellerstue og i yttergang
2024	Oppussing av kontor/soverom 1. etasje
2024	Steinlegging under terasse
2024	Ny drenering nordside hus
2025	Utskifting av dursjkabinett med dursjvegger, ny håndvask bad 1. etasje
2025	Oppussing stue 1. etasje

For ytterligere informasjon, les egenerklæringsskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	85			28
Underetasje	79			
Utvendig boder		8		
SUM BYGNING	164	8		28
SUM BRA	172			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje: gang, trapperom, kjøkken, stue, bad, kontor og 2 stk soverom.
Underetasjen: trapperom, gang, mellomgang, bad, vaskerom 2 stk boder og 2 stk soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje, . Biloppstillingsplass ved boligen med installert elbil lader.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

08/04/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Pusset og malt grunnmur av lettbetong.

Merknader:

Drenering fra byggeår og 2024/25(nordveggen).
Ikke registrert grunnmursplast.
Drensør som leder vann til kum.
Utslagsvann fra nedløp, ledes bort fra boligen. Se bilde.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt ved deler av boligen.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er kledd med stående, malt panel av tre.

Merknader:



Deler av boligen har nyere kledning og er etterisolert etter byggeår.
Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav.
Avstand til terrenget skal være minimum 300 mm.
Det er registrert lufting enkelte steder, ingen musesperrer.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.
Det er registrert mindre sprekker på kledningen enkelte steder.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer av tre med utvendige alubeslag.
Kjelleretasjen:
3- lag pressglass og datostemplet 2023.
Vertikalhengslet PVC(plast) vindu på badet i underetasjen.
Vertikalhengslede kjellervinduer av tre med utvendige alubeslag. 2 - lag energiglass og datostemplet 2016.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter og glassfelt. Alder ca 2021.
1 etasje:
Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2013, 2014 og 2016.
Vertikalhengslet vindu ved spisestuen med 2 lag energiglass og datostemplet 2005.
Ytterdør fra 2022 av massiv tre med slette fronter og glassfelt.

Merknader:

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Alle dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av tre, tekket med takstein.

Merknader:

Det er i følge eiere i 2012 lagt ny takstein, nye renner og pipebeslag.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.
I tillegg var taket snøbelagt.
Det anbefales alltid kontroll rundt gjennomføringer på tak, da dette er en kritisk sone.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein.
Undertak av rupanel.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.
I tillegg var taket snøbelagt.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt lagringsloft med tilgang fra luke, plassert i trapperommet.
Isolert etasjeskille med vindsperre mot loftet.
Det er lagt rupanel ved ca 23 kvm.
Høyde til mønet er 1.05 meter.
Innlagt strøm.
Lufteventiler i begge gavlveggene.
Lufting ved gesimser.



Merknader:

Ikke mulig å kontrollere hele loftet pga vanskelig fremkommelighet.
Tilstandsgrad gis derfor med forbehold.
Det er fuktkontrollert ved enkelte gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier på befaringsdagen.
Se bilde over.
Takgjennomføringer er en kritisk sone og bør kontrolleres jevnlig både innvendig og utvendig.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt veranda på 28 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Rekkverk og bjelkelag av tre.
Bjelkelaget er festet til yttervegg med bjelkesko(beslag).
Veranden er festet med dragere av stål og tre.
Søyler av tre i ytterkant ned mot terrenget.



Merknader:

Veranden var snøbelagt under befaringen og er derfor kun visuelt kontrollert.
Det er fremlagt ferdigattest på verandaen, datert 30.06.2023.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap over servanten med 3 stk speildører.
Fritthengt overskap.
Elektrisk sensorvifte.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.

Merknader:

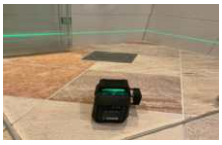
Badet er oppgradert i 2014. Det er fremlagt faktura dokumentasjon og bilder.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader:



Ikke tilstrekkelig fall ved deler av dusjsonen, vann blir liggende.
Iht TEK17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås og synlig sveise/banemembran under klemringen.

Merknader:

Det er fremlagt faktura dokumentasjon og bilder av utført membran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon og bilder.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.2 Bad underetasjen

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med skuffer og skapdører.
Dusjkabinett med 2- greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
Innfliset brystningsvegger med blandebatteri og dusjhode.(pga tidligere installert badekar).

Merknader:

Badet er fra ukjent år.
Antatt fra tidlig 90- tallet, i følge eiere.
Svekket funksjonalitet og høy alder.
Ingen ventil. Kun lufteventil på vinduet.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Høy alder på tettesjikt og fliser.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader:

Fall er målt tilfredsstillende ved sluk. Ikke mulig å kontrollere fullstendig ved kabinett pga vanskelig fremkommelighet.
Det er målt 6 mm fall på en 2800 mm lengde.
Det er målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av terskelen.
Iht forskrifter og normer skal det være min 1:100 fall på hele gulvet og minimum 25 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av terskelen.
Flisene har høy alder og usikker fremtidig funksjon.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra ukjent år.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

Merknader:

Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av mur.
Det er fuktkontrollert på overflater i og rundt badet. Dette uten å finne forhøyede verdier.
Plastsluk har en antatt levetid på 50-75 år.
Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Må påberegnes oppgradert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2009 og ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og opplegg for oppvaskmaskin.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og avrenningsplate.
Mekanisk vifte med avtrekk ut av ytterveggen.

Merknader:

Innredningen fremstår velholdt og uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetopp/ovn, iht dagens forskrifter og krav.

9. Rom under terreng

9.1 Delvis underetasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Ingen påforede vegger under terreng.
Skillevegger av mur, tre, betong og gassbetong(siporex).

Merknader:



Veggventiler i alle rom, med unntak av soverommet.
Dette anbefales etablert.
Det må påberegnes oppgradering av overflater på soverommet.
Enkelte sprekker i betongvegger. Ukjent årsak.
Det er registrert salt/kalkutslag på ytterveggen i bod.
Salt/kalkutslag på innvendige betongvegger skyldes i hovedsak fuktvandring gjennom muren.
Dette er en prosess hvor vann fra grunnen eller utsiden trenger inn i betongen, løser opp salter og mineraler (kalk), for så å transportere disse til overflaten. Når vannet fordamper på innsiden, blir saltene liggende igjen som et hvitt, krystall lignende belegg.
Anbefales overvåket og kontrollert.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate



Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv av pusset betong i deler av kjelleretasjen.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i alle etasjer og funnet avvik oppimot 20 mm.

Merknader:

Etasjeskille: avvik på oppimot 20 mm i kjelleretasje og 23 mm i 1 etasje(kontor).
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Enkelte sprekker i gulvene ved boder i kjelleretasjen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Veggventiler for tilluft ved vegger under terreng.
Det er ikke avtrekk i våtrom iht dagens forskrifter og krav.

Merknader:

Det er ingen påforede vegger under terrenget.
Det er stikkmålt etter fukt på overflatene, uten å finne forhøyede verdier under befaringen.
Det understrekes at dette likevel ikke er en garanti på fuktfrie overflater.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009 og byggeår.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige vannledninger av kobber og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast, støpejern og kobber.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
Støpejernsluk uten klemring fra byggeår på vaskerommet.
Stoppekran for kaldt vann i taket på badet i underetasjen.
Stoppekraner for dusj og servant for bad i 1 etasje er plassert ved innredning.



Merknader:

Vannledningen inn til huset ble lagt om i 2009 pga dårlig vanntrykk.
Andre rør som er byttet inne i huset har vært i forbindelse med ny varmtvannsbereder, oppussing av kjøkken og nytt bad i 1. etasje.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Støpejernsluk har en antatt levetid på 50-75.
Sluk uten klemring må byttes ved oppgradering.
Avløpsrør av støpejern har en antatt levetid på 50-100 år.
Ref. Sintef/byggforsk.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.



Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert ved vaskerommet i underetasjen.
Gulvet har sluk.

Merknader:

Varmtvannsberedere av rustfritt stål har en antatt levetid på 20-40 år.
Sikkerhetsventiler til beredere har en antatt levetid på 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2018 og ukjent år.



Luft til luft varmepumpe er installert i 2018.
Vedovn med gnistfangeplate på gulvet, foran åpning.
Varme i gulvene ved bad og gang i 1 etasje.
Elektriske panelovner.

Merknader:

Varmesentralene er ikke funksjonstestet.
Det anbefales kontroll av pipe og ildsted minst hvert 4 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen iht forskriften ved byggeår.
Friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Mekanisk ventilator på kjøkkenet med avtrekk ut av yttervegg.
Elektrisk sensorvifte med avtrekk ut over taket ved badet i 1 etasje.
Tilluftsspalter under dørbladet på begge bad.

Merknader:

Kun naturlig avtrekk i våtrom i kjelleretasjen.
Det er kun registrert en veggventil i 1 etasje.
Det anbefales etablering av flere veggventiler for å bedre friskluftstilførselen(tilluft).

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer i 1 og underetasjen.
1 etasje: Hovedsikring på 50 ampere og 20 ampere.
Begge hovedsikringer i skapet,1 etasje.
10 stk kurser i 1 etasje inkl egen kurs for el billader.
4 stk kurser i underetasjen.
Overspenningsvern.

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.





EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Trapp i bolig har ikke rekkverk på begge sider iht dagens forskrifter og krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Les videre i rapporten for nærmere informasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen ved deler av boligen har passert over halvparten av antatt levetid. Manglende grunnmursplater/plast, fuktsikring av grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning, ved deler av boligen. Kledningen ved deler av boligen ligger for nærme terrenget iht dagens forskrifter og krav.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen iht forskrifter og normer.
9.1.1	Delvis underetasjen Veggenes og himlingens overflater
	Ikke tilstrekkelig tilluft på soverom i kjelleretasjen. Sprekker i vegger. Salt/kalkutslag på innvendige betongvegg.
9.1.2	Delvis underetasjen Gulvets overflate
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik. Sprekker i betonggulvet.
9.1.3	Delvis underetasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk i våtrom iht dagens forskrifter og krav.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ikke tilstrekkelig dokumentasjon. Støpejernsluk har passert over halvparten av antatt levetid. Avløpsrør av støpejern har passert over halvparten av antatt levetid.
10.5	Ventilasjon

	Ikke tilstrekkelig avtrekk på bad og vaskerom i kjelleretasjen. Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel i 1 etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Bad underetasjen Overflate vegger og himling
	Høy alder på fliser og tettesjikt. Usikker fremtidig funksjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad underetasjen Overflate gulv
	Høy alder på fliser. For svakt fall og lav høyde fra sluk til topp terskel.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har passert over halvparten av antatt levetid. Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Reinseth	Anne Skjoldborg

Gateadresse
Østmarkveien 9 B

Poststed	Postnr
OSLO	0687

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85664276

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260016

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad 1. etasje: Totalrenovering 2014 Bad kjelleretasje: Nytt tak med spotbelysning, kontakter og nytt vindu 2016
Arbeid utført av	Tømmermester Tom Sundvoll AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1. etasje

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny vannledning 2009
Arbeid utført av	Maskinentreprenør Greger Pettersen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran/papp rundt stolper for terrasse-rekkverk er ikke tett. Vannsig ned langs stolper ved mye regn.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing.
Arbeid utført av	Holmsen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg i forbindelse med omlegging til automatsikringer i 1. etasje og i kjelleren.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Wallbox installert på yttervegg mot gårdsplass.

Document reference: 183260016

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Romerike Byggteknikk: Ny kledning, etterisolering og nytt vindu sørvegg 2006 Tømmermester Tom Sundvoll AS: Ny terrasse, ny kledning, etterisolering, nye vinduer og terrassedør vestvegg 2014 Norske Tak: Omlegging tak med ny takstein og beslag 2012
Arbeid utført av	Romerike Byggteknikk AS - Tømmermester Tom Sundvoll AS - Norske Tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset ble bygd med leilighet i underetasjen i 1969. Tidligere eiere har senere slått samme begge etasjene til en boenhet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radonlab

21.1 Radonmåling

År	2006
Verdi	Se rapportskjema, alle verdier innenfor anbefalte grenser.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260016

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260016

E-Signing validated

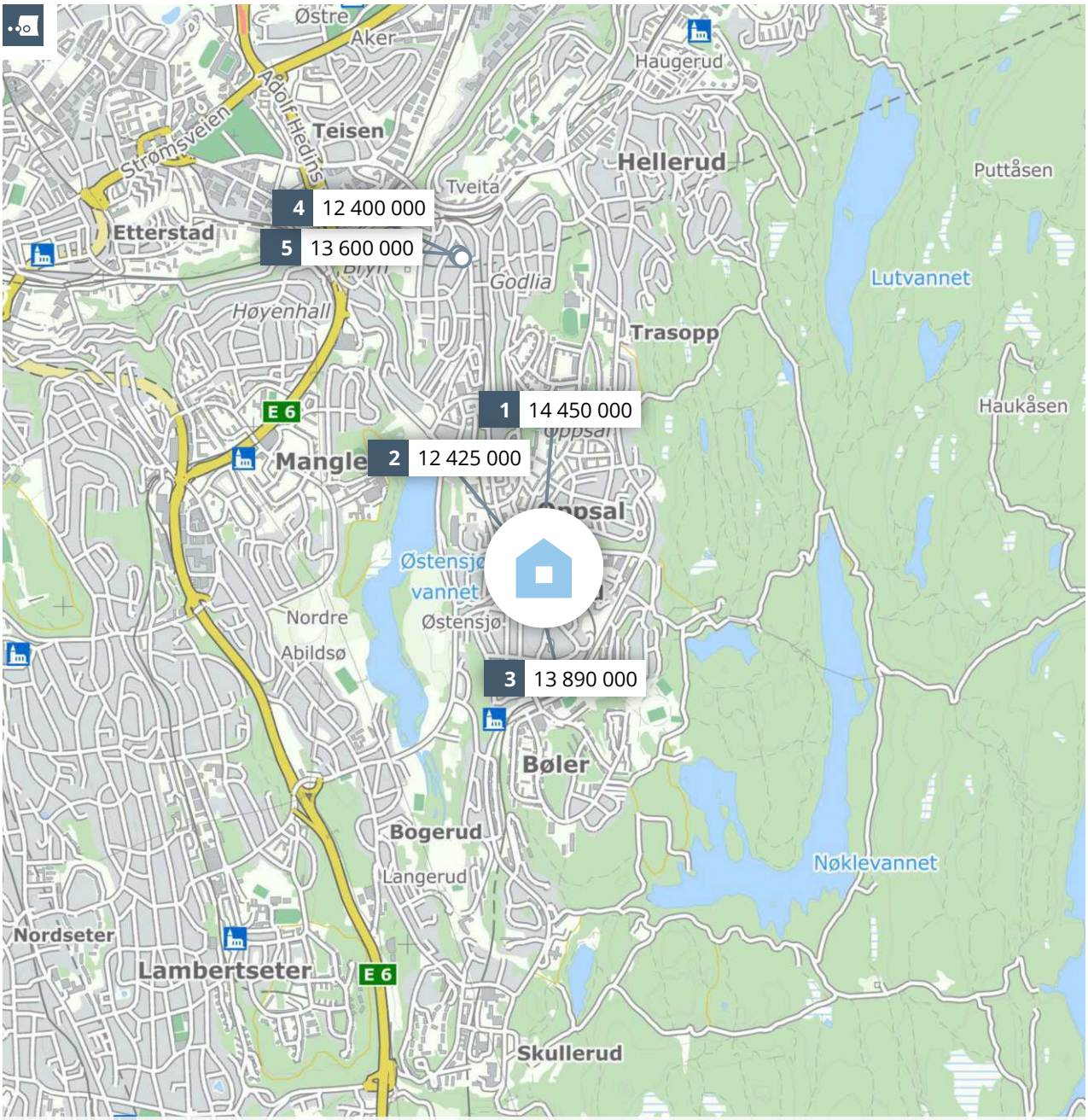
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Reinseth	cd35965d253edf7004170 7852292be8da400337c	28.01.2026 13:04:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Skjoldborg	5f52ee251c886c6f9f3752 b392410b85dce8c95e	29.01.2026 10:03:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260016

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ØSTMARKVEIEN 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østmarkveien 9 B, 0687 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 146 BNR 360 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULSRUD

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	70 122
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					662 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kampheimveien 9 F 198 m² 1987 773 m² 3 sov	18.03.2026	13 490 000	**14 450 000**	0	14 450 000	**72 980**
2	Østmarkveien 4 C 179 m² 1989 500 m² 4 sov	06.06.2025	12 500 000	**12 425 000**	0	12 425 000	**69 413**
3	Østmarkveien 6 A 220 m² 1991 735 m² 3 sov	12.05.2026	13 480 000	**13 890 000**	0	13 890 000	**63 136**
4	Låveveien 11 B 168 m² 1969 697 m² 3 sov	05.05.2026	11 500 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**73 810**
5	Låveveien 9 C 244 m² 1981 600 m² 1 sov	22.04.2026	11 800 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**55 738**

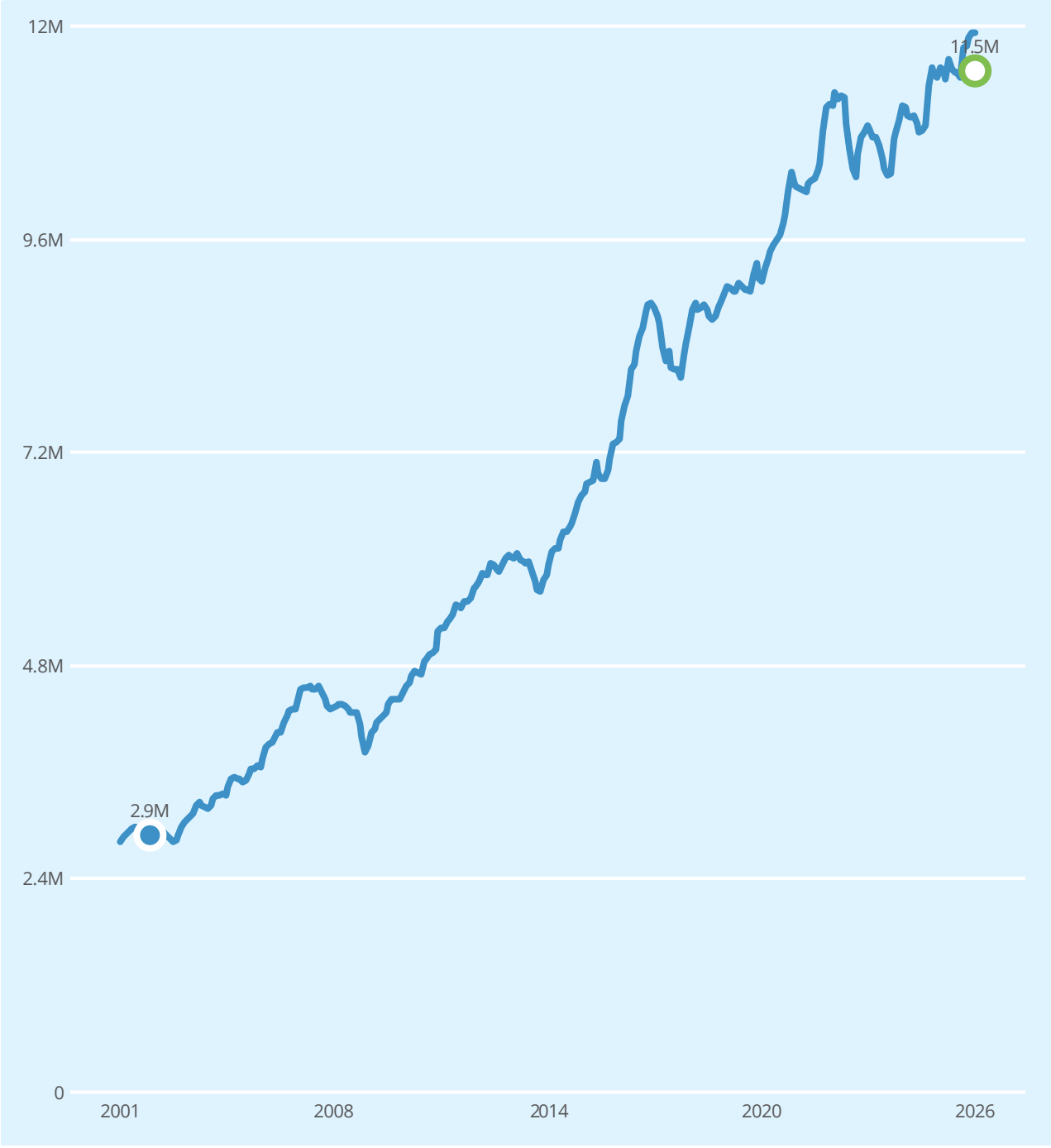
Attraktiv familiebolig med solrike uteplasser, god planløsning og velholdt standard. Gårdsplass m/elbillader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.10.2002		04.10.2002	-	2 900 000	-	2 900 000

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

5
eneboliger til salgs

14.7M
14.3M
13 690 000 Prisantydning i snitt
13.1M
12.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

22
eneboliger solgt

12 813 000 Prisantydning i snitt
12 778 000 Salgspris i snitt
12.7M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 996 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
70 122 Østmarkveien 9 B Totalpris 11 500 000
67 206 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Østmarkveien 9B, 0687 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297702**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81445249**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **360**
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 **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

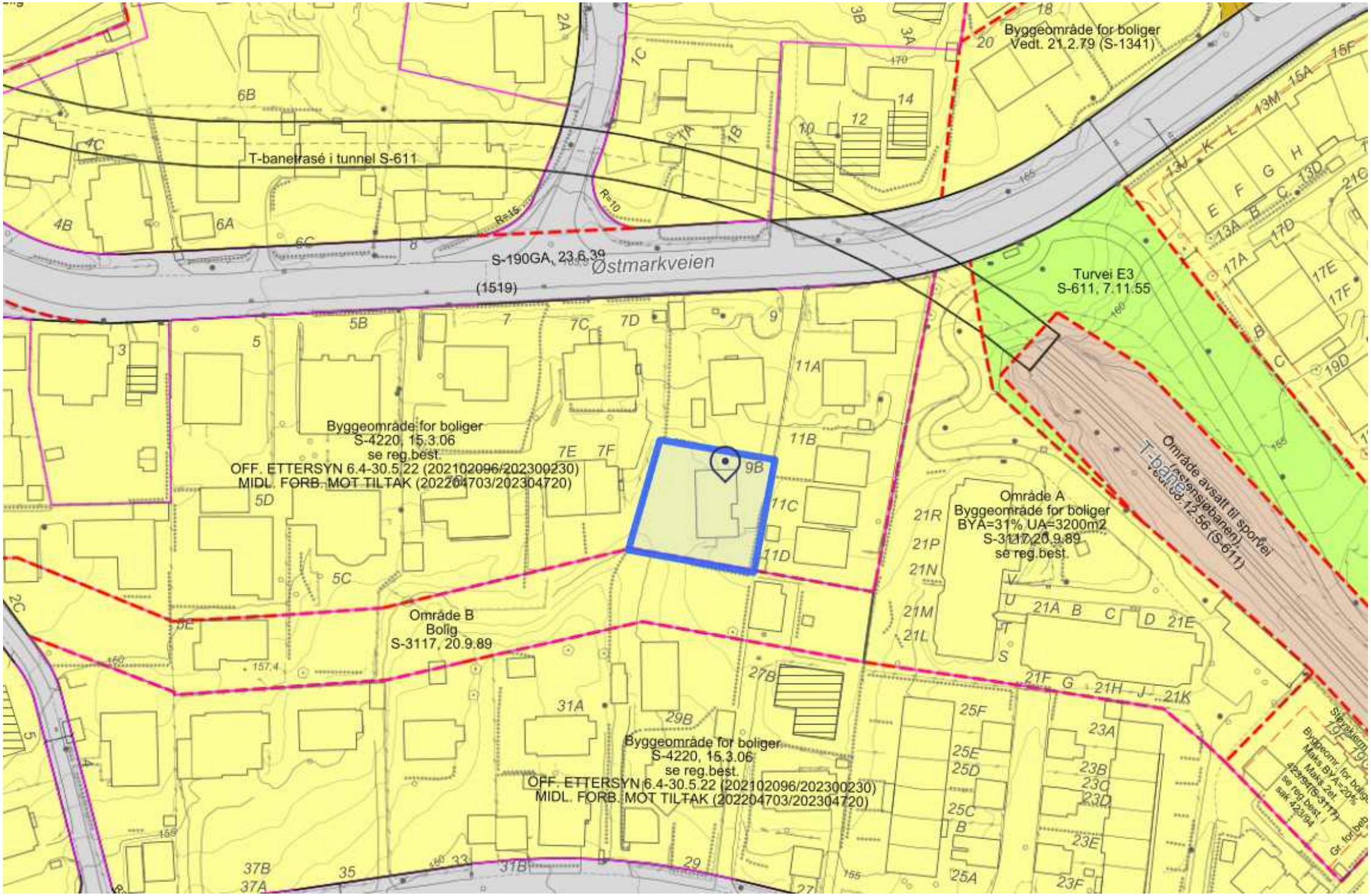
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 668 kWh**


Byggeområde for boliger
Vedt. 21.2.79 (S-1341)
T-banetrasé i tunnel S-611
S-190GA, 23.6.39
Østmarkveien
(1519)
Turvei E3
S-611, 7.11.55
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Område A
Byggeområde for boliger
BYA=31% UA=3200m2
S-3117 20.9.89
se reg.best.
Område B
Bolig
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Område avsatt til sporvei
(østensjøbanen)
Vedt. 12.56 (S-611)
T-bane

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/AKJ

KOPI

Oslo, den
26. mai 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 146 bnr. 360, Östmarkveien 9 B.

Journalnr.: 68/131.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 14/4-72.

Bygningens art: Tomannsbolig.

Byggherre: Oivind Tornaas.

Byggemelder: Tømmermester Sverre L. Bråthen, Rabbeveien 19, Oslo 5.

Ansvarshavende: Tømmermester Sverre L. Bråthen, Rabbeveien 19, Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Olve

Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sivilingeniør Victor Horgen
Finstadlia 161
1475 FINSTADJORDET

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.06.2023
	201202664 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	ØSTMARKVEIEN 9B	Eiendom:	146/360/0/0
Tiltakshaver:	Terje Reinseth	Søker:	Sivilingeniør Victor Horgen
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Østmarkveien 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av terrasse, mottatt 14.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201202664			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	13.01.2012	1/6
Plan 1	A01	21.12.2011	1/8
Fasade nordvest	A05	27.11.2011	1/10
Fasade sydøst	A04	27.11.2011	1/11
Fasader sydvest	A03	27.11.2011	1/12

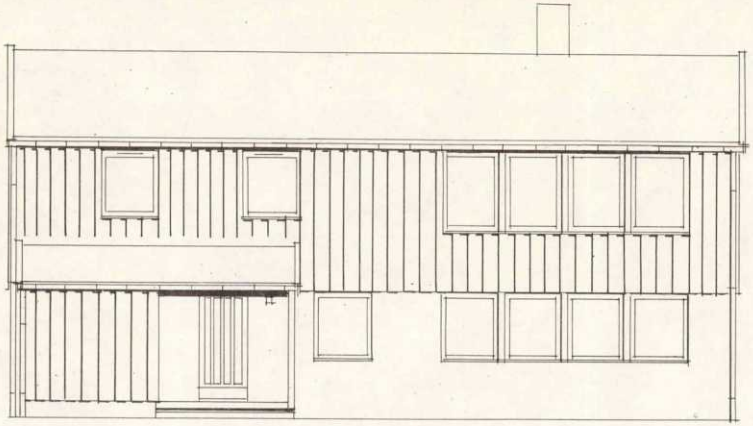
Klagefristen er tre uker

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

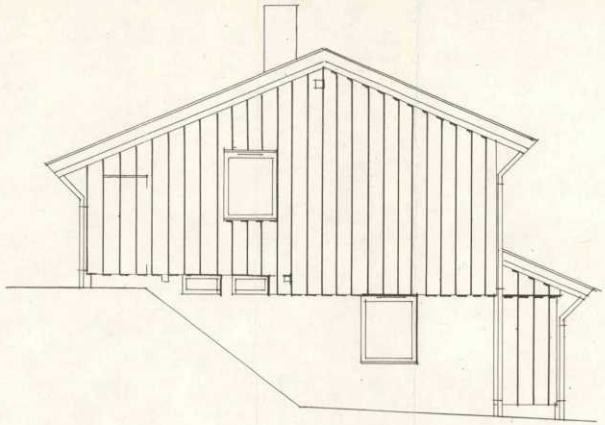
Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

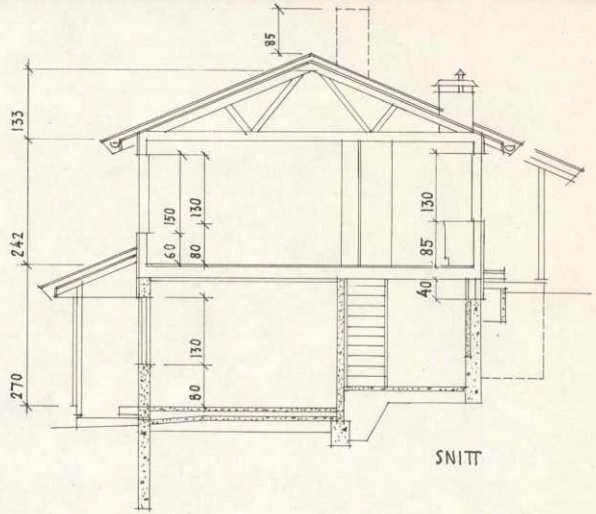
Kopi til:
Terje Reinseth, Østmatkveien 9 B, 0687 OSLO



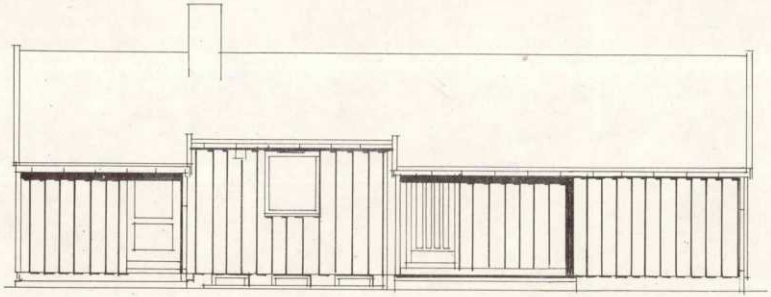
FASADE MOT SYDVEST



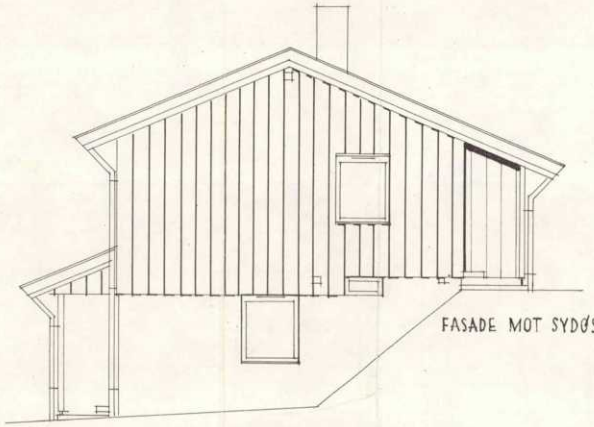
FASADE MOT NORDVEST



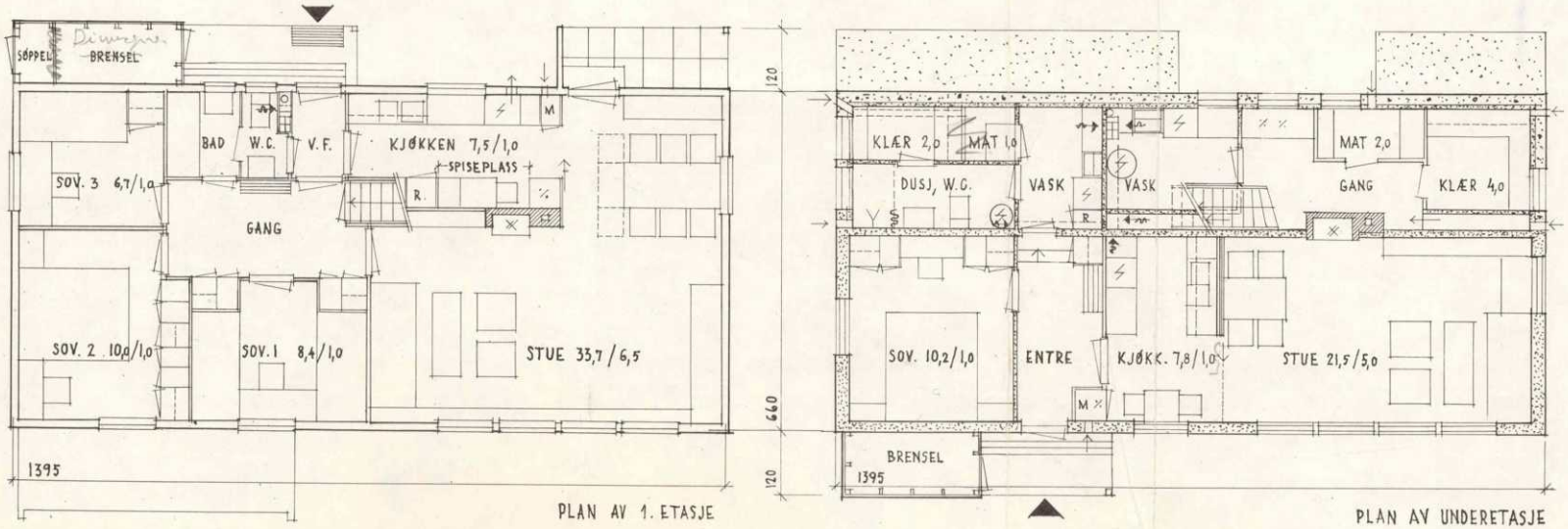
SNITT



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDØST



PLAN AV 1. ETASJE

PLAN AV UNDERETASJE

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET
13/11-67
Etter bem.

1

For Ö. Tornås
Oslo 6.

415÷ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT,
FASADER, MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 26.5.66

Østmarkveien 9B

0687 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut
Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-146/360

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

662,1 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken . For å se innholdet i det som er tinglyst kan du bestille en attestert kopi av dokumentet i vårt bestillingsskjema .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	360
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6646612 267565 (32633)
Historisk oppgitt areal	662 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Østmarkveien 9B	0687 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsrud videregående skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (1)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet
81445249	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646612 267565 (32633)	662,1 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen. Logg inn og se mine eiendommer

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 APR 1968

ERKLÆRING.

Gnr. 146 bnr. 169,
Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen gnr. 146 bnr. 169 erkjenner undertegnede eier at den nye, søndre parsell i henhold til bygningslovens § 66, har bruksrett til den nødvendige adkomstvei over den nordre parsell frem til Østmarkveien.
Videre forutsettes at den søndre parsell får garasje- eller biloppstillingsplass på den nordre, igjenværende del av eiendommen.
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 146 bnr. 169, og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

15/11 67

Oslo, den.....

Hjemmelsinnehaver.....

OSLO BYPLANKONTOR
007341 16.NOV.67
BIL.NR 1/2

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 30- betalt.
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 15/11 1967.
For byskriveren

TINGLYST
DAGBOKNR.: 37811
7 JUN 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBE

Erklæring

Undertegnede som eiere av matr. 9, Østmarkveien, gnr.146.bnr.169, matr. 9a, gnr.146, bnr. 360 og matr. Nr.11, Østmarkveien gnr. 146.bnr. 47, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom.

Undertegnede som eiere av matr. 9, Østmarkveien, gnr.146.bnr.169, og eier av matr 9a, gnr.146, bnr. 360 gir herved nåværende og fremtidige eiere av mtr. Nr. 11, Østmarkveien , gnr.146, bnr. 47 rett til å føre avkjøring fra eventuell bebyggelse på utskilt parsell av gnr. 146, bnr. 47 over eksisterende vei beliggende mellom gnr. 146, bnr. 169 og gnr.146 bnr.47. Retten er ikke eksklusiv.

Dersom retten til avkjøring benyttes skal det avgis arealer fra gnr. 146, bnr. 47, slik at vei med veiskulder får en bredde på minimum 3,5m. Standard på veiskulder kan avtales å være samme som eksisterende vei. Kostnadene ved utvidelsen svares av gnr. 146, bnr. 47. Veien kan også benyttes under eventuell byggeperiode når dette ikke er til vesentlig ulempe for andre brukere. For forvoldt skade og ulempe i den anledning, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Brukere av avkjøringen er solidarisk ansvarlig for fremkommelighet og vedlikehold.

STIFTELSEN
KLOKKERGÅRDEN
Wdm. Thranesgt. 75
0175 Oslo

Eier av gnr. 146, bnr. 169
Dan Brevold
Org.nr. 869281832

OVE ANDERSEN
STYRETS FORMANN

Eier av gnr. 146, bnr. 360
TERJE REINSETH 110850 [redacted]
ANNE SKJOLDBORG 020759 [redacted]

Doknr: 37811 Tinglyst: 07.06.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr. 146 bnr 47
John Jacobsen
150348 [redacted]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 51848
03 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

MÅLEBREV - GRENSEJUSTERING

Vedrørende følgende eiendommer:
Gårdsnummer: Bruksnummer:

Saksnr. : 200100785
Målebrev nr. : 2001/457

Det er avholdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer.

Arealoverføringer ved grensejustering:

1. 35,1 m^2 er framålt gnr. 146 bnr. 442
og lagt til gnr. 146 bnr. 360

Dato for forretningen:
28. mars 2001

Rekvirent :
Solveig og Jan Gjeterud

Bestyrer :
Tore Gran

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:
For gnr 146 bnr 360 : Solveig og Jan Gjeterud
For gnr 146 bnr 442 : Svein Tore og Kåre Lien

Grensen etter justering fremgår av målebrevskart på baksiden.
Oslo koordinatsystem

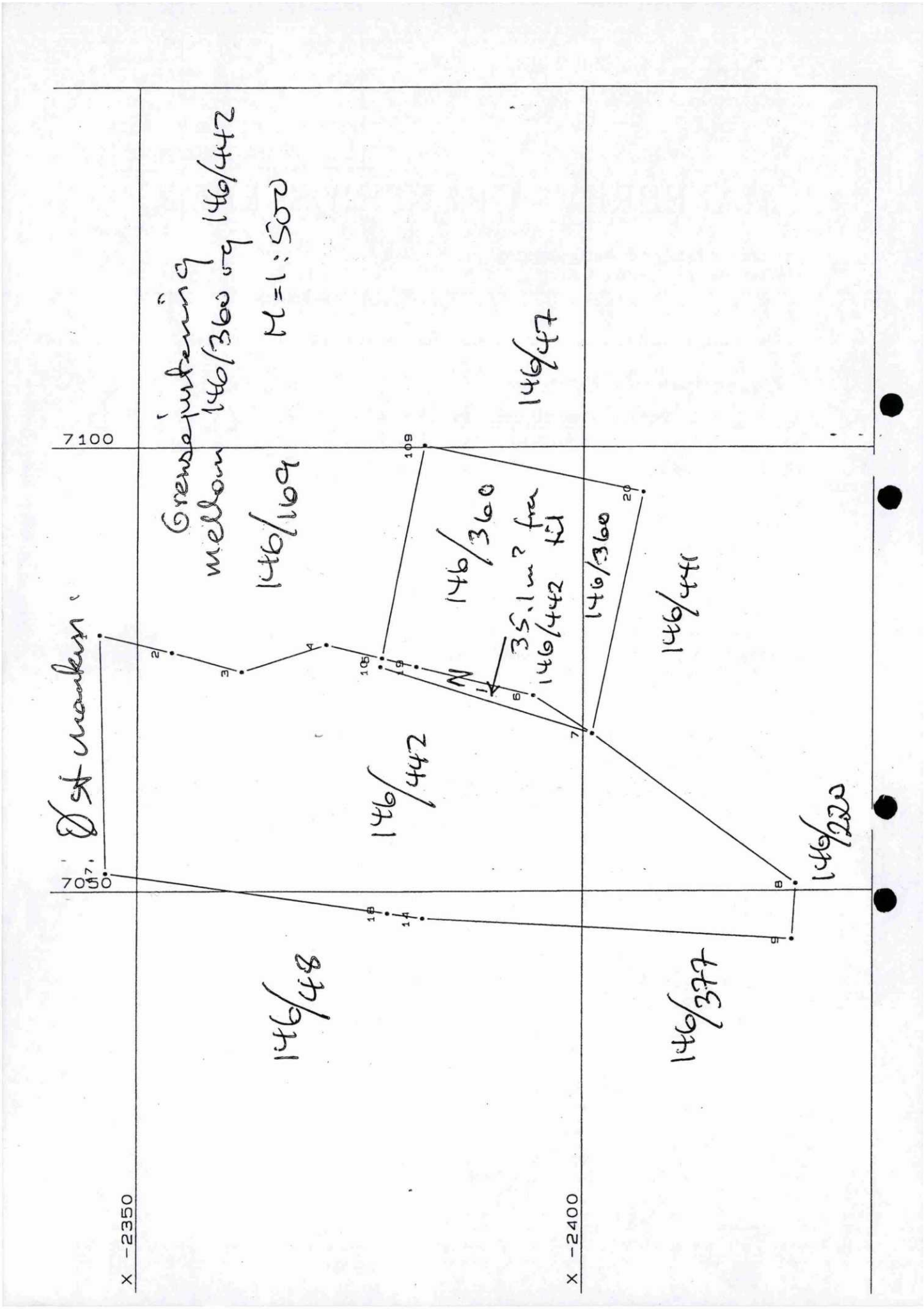
Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling øst, seksjon måle og dele, 23.august 2001 .

Berit Danielsen
Seksjonsleder

Tore Gran
Saksbehandler

Doknr: 51848 Tinglyst: 03.09.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Grensejustering
mellom 146/360 og 146/442
M = 1 : 500
146/169
146/360
146/442
146/47
35,1 m² fra 146/442 til 146/360
146/360
146/441
146/447
146/448
146/377
146/220
7100
7050
X -2350
X -2400

13556

21 JULI 1975

E R K L Æ R I N G O M V E I R E T T

vedr. gnr. 146, bnr. 360 Østmarkveien 9, Oslo 6.

Underskrevne Aase Tørnaas, født 12.1.1914, eier og hjemmelshaver til gnr. 146, bnr. 169, erklærer herved at eiendommen

gnr. 146, bnr. 360 Østmarkveien 9 b Oslo 6,
skal ha stedsevarig bruksrett til atkomstvei over min eiendom mot at ethvert vedlikehold er meg uvedkommende. Det påhviler eieren av gnr. 146, bnr. 360 og besørge/bekoste oppsatt port der atkomstvei tar av fra Østmarkveien.

Oslo, den 1.juli 1975

Aase Tornaas.

Aase Tornaas.

~~Jeg~~/vi bekrefter at Aase Tornaas har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Turid Haugen
navn
13-6-42
født
Østmarken 9
adresse

Ruth Glenne
navn
23/3-09
født
Bolzan Kielsborgsv. 7
adresse
Oslo 4

Avskriftens riktighet bekreftes: JM

Østmarkveien 9B

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	17 min 1.5 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	14 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulsrudveien Linje 3N, 58, 78A, 78B	3 min 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.1 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.8 km

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.4 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	6 min 0.5 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	4 min
Meny Oppsal	6 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	8 min
Vitusapotek Ulsrud	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	17 min

SPORT

Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	9 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	11 min
Mudo Ulsrud	8 min
Feel24 Oppsal	18 min

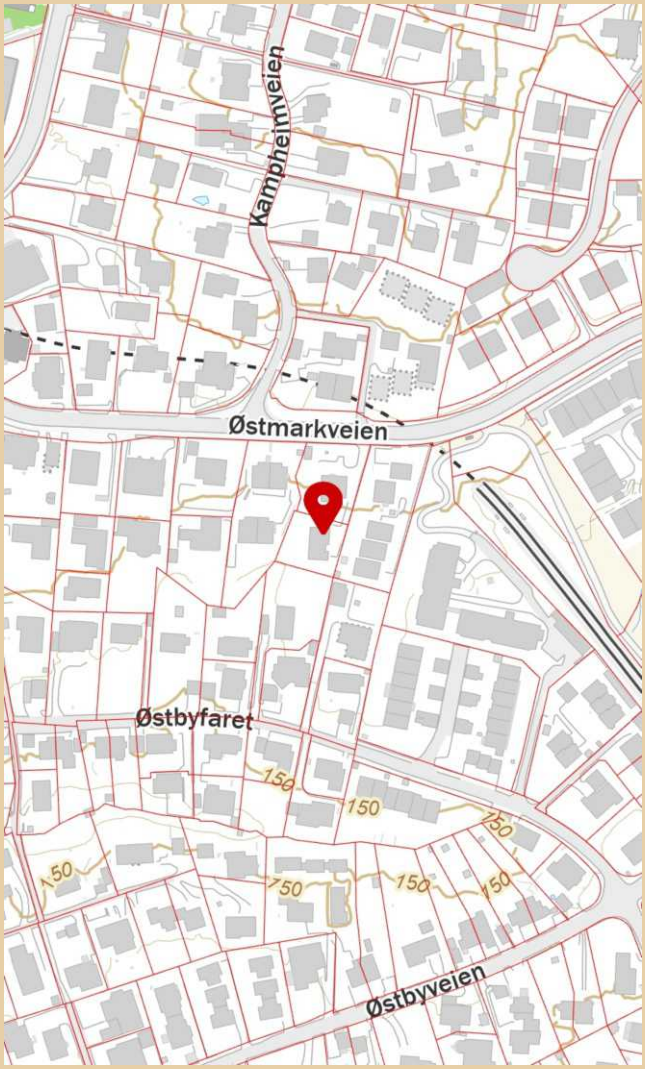
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østmarkveien 9 B, 0687 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 360, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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