PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ØSTMARKVEIEN 6A

Vedlegg



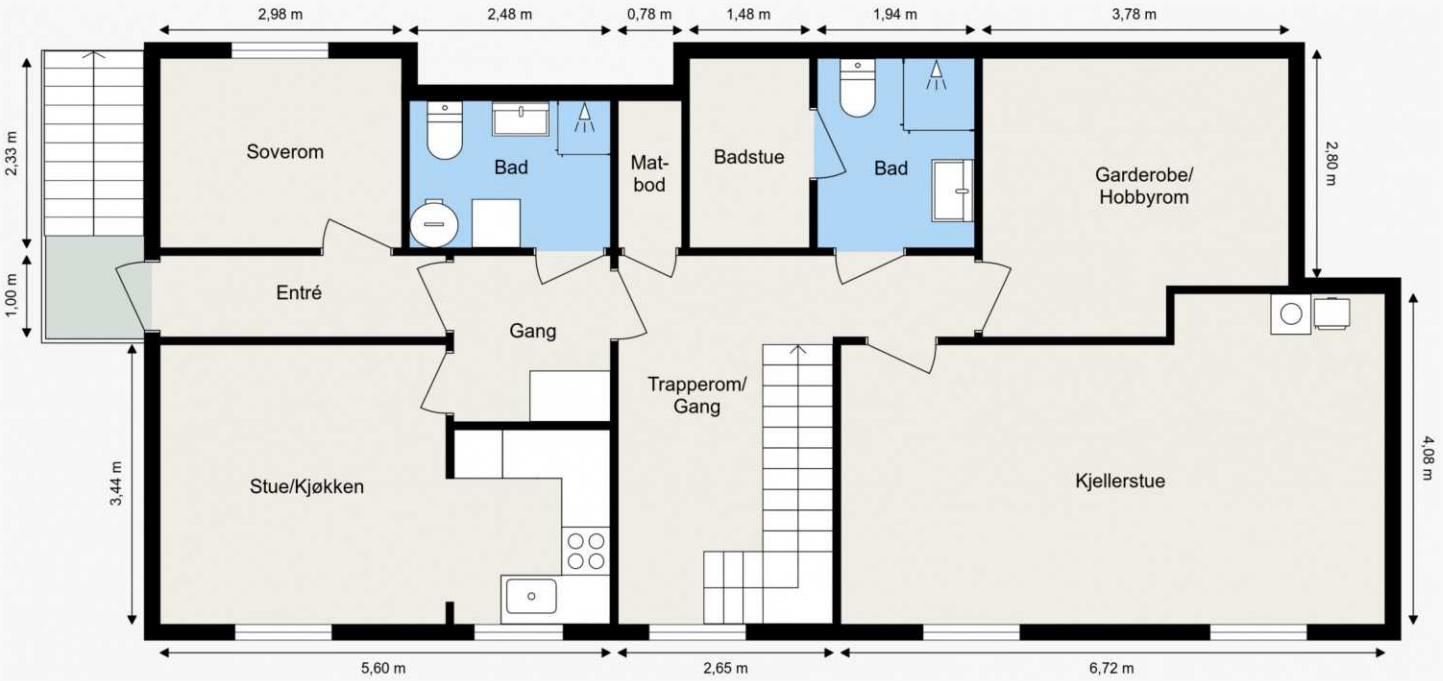
1. Etasje

Østmarkveien 6 A

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Kjeller

Østmarkveien 6 A

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Østmarkveien 6 A, 0687 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 620

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3274 **Eiendomsverdi ref nr:** GY9541

Autorisert foretak: Nyverdi AS

NY VERDI

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.
Det er foretatt jevnlig vedlikehold mm. av boligen, se under fra eier:

Oversikt over utførte arbeider Østmarkveien 6 A i perioden 2003 -2026

Helsparklet og malt vegger stue, kjøkken, hall, yttergang og karnappvinduer i hovedetasje (lagt glassplater Glassmester Altiglass AS)

2013 Rent Miljø (har dok)

Skiftet varmepumpe Mitsubishi Electric Kirigamine Hara

2013 Kakkel & Peis Spesialisten AS (har dok)

Skiftet peisovn Nordpeis Duo og rehabilitert pipe inne

2014 Albretsen & Groshennig (har dok)

Rehabilitert pipe utvendig

2014 Martinsen & Brodahl og Elektrikertjenesten AS (har dok)

Skiftet klosett og baderomsinnredning WC hovedetasje, lagt varmekabler og fliser WC og yttergang, overflatebehandling vegger WC (egenarbeid)

2017 Martinsen & Brodahl (har dok)

Skiftet dusjhjørne og blandebatteri bad underetasje

2018 Lunex (har dok)

Utskifting av garasjeport (Mora)

2019 Martinsen & Brodahl (har dok)

Skiftet blandebatteri og tilkobling vaskemaskin vaskerom

2026 Unik Flis AS (har dok)

Rehabilitert grunnmur, trappenedgang til underetasje og utepeis

2026 Kent Inge Aasheim/Aasheim Entreprenør AS (har dok)

Utbedret fuktskade i hjørne kjellerstue og bortledning av nedløpsvann utendørs

Spylt tak bolig og garasje, fjernet mose og behandlet med sopp og algemiddel

Tilsyn feier/brannvesen (har dok) - 2004, 2011, 2022 (ingen avvik)

Eltilsyn (har dok) - 2016 (ingen feil eller man

gler avdekket)

Vedlikeholdsservice varmepumpe (har dok) - 2018

Egenarbeider/elektroarbeider faglært slektning /snekkerarbeider faglært bekjent

Montert utepeis terrasse (ukjent årstall)
Rehabilitert terrasserekkverk, trapp og rekkverk inngangsparti og rekkverk utleiedel underetasje (2011 + 2025)
Skiftet utelamper og fotocelle (2013)
Montert innvendig screens alle vinduer og terrassedør stue/kjøkken hovedetasje (2013)
Utvendige malerarbeider bolig, garasje, gjerder jevnlig hvert 8-10 år, siste gang 2017-2018
Montert utendørskontakt robotgressklipper (ca 2020)
Overflatebehandling soverom 2 hovedetasje (2022) Oversikt over utførte arbeider Østmarkveien 6 A i perioden 2003-2026
2003-2004 Hel & Riktig Drift AS, Martinsen & Brodahl (rørlegger), UN Elektro AS (har dok)
Innredet utleiedel i underetasje (kjøkken, oppholdsrom, gang, bad, soverom), skiftet vinduer utleiedel, lagt fliser og varmekabler gulv underetasje, overflatebehandlet vegger underetasje, innredet kjølebod, skiftet baderomsinnredning bad underetasje.
2005 Hel & Riktig Drift AS
Montert snøfangere over inngangsparti hoveddel og underetasje
2011-2012 Bademiljø- Experten AS (har dok)
Totalrehabilitering av bad hovedetasje
2011-2014 Tømrermester Sloreby (har dok)
Skiftet terrassedør og alle vinduer i hovedetasje, unntatt karnapp i stue og WC
Lagt ny eikeparkett (1-stav) Upofloor i stue, kjøkken, hall og hovedsoverom (2-stav) i hovedetasje
Ny skyvedørsgarderobe hovedsoverom (Elfa) og hall (Langlo) i hovedetasje
Skiftet alle innerdører hovedetasje (Dooria Addera Opera)
Innredet vaskerom og overflatebehandlet vegger (vegger egenarbeid)

Beskrivelse av eiendommen

2011 Ing Magnussen (har dok)
Oppgradert ventilasjonsanlegg kjøkken og våtrom
2013 Tømrermester Sloreby, Martinsen & Brodahl, Ørnulf Wiig installasjon (har dok)
Utskifting av kjøkkeninnredning (Marbodal, Kvik), hvitevarer (Miele, Siemens og Bosch) og ventilator hovedetasje, omgjøring av elektrisk anlegg
2013 Malermester Skovholt

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Enebolig over to plan samt kaldt loft, det er laget hybel i senere tid. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett (hovedetasje, 2014 iht eier), belegg, fliser.
Vegger: malte flater, panel, fliser.
Himling: malte flater, trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.
Boligen har elementpipe og 2 stk. vedovn.
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 80.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt sporfreste fabrikkmalte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med spotthylle, lampe, servant med innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett, skap.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin, laminat benk med nedfelt stålkum, skap.

Bad/wc kjeller:
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

Bad/wc hybel:
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Hybel:
Foliert glatt innredning, soft close, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hoveddel:
Tidsriktig profilert innredning fra Marbodal, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom, aggregat er fjernet.
Badstue med benker, ovn og belysning.
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speilskap, vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber samt kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Flexit.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet eiendom med plen, beplantninger, flaggstang, gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

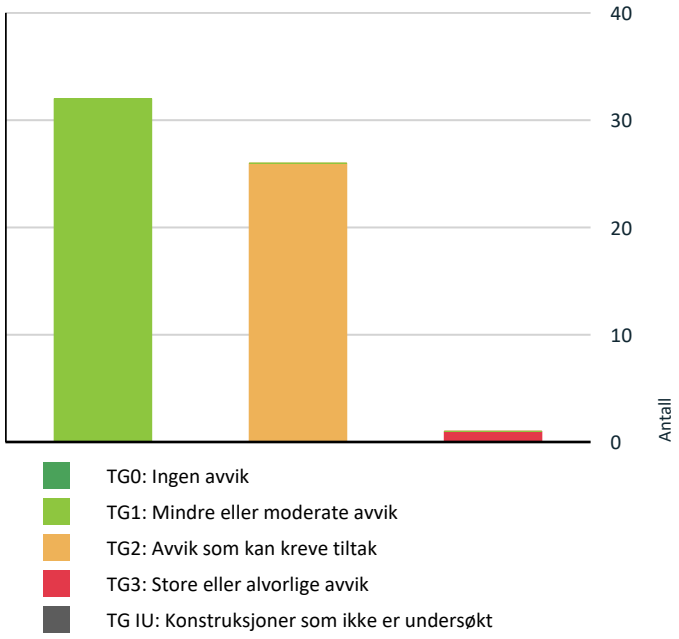
Enebolig

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Det er endringer i hovedetasje, kjøkken. Det er bygget hybel i kljeller, ferdigattest foreligger iht rekvirent.

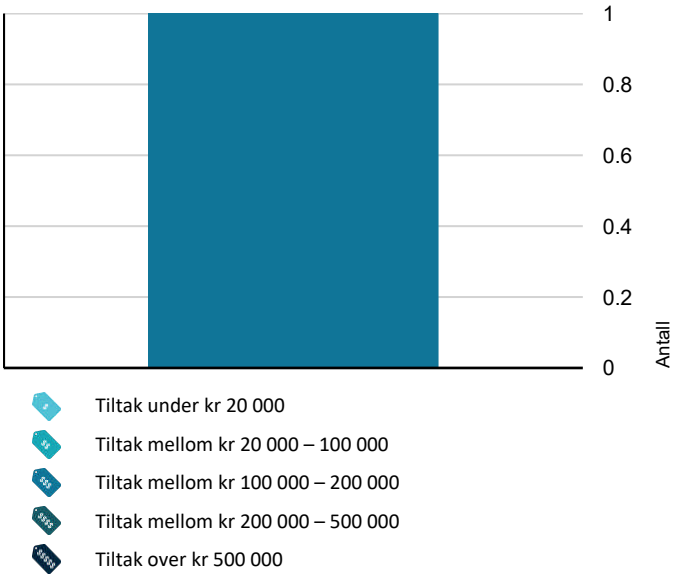
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: kaldt loft
Hovedetasje: vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad/wc, spise kjøkken med utgang til terrasse, stue med peisovn, 2 stk. soverom, vaskerom.
Underetasje: trapperom, kjellerstue med vedovn, bad/wc, badstue, kjølerom, garderoberom/bod.
Hybel: entré/gang med tilgang til hovedel, soverom, bad/wc, stue/kjøkken.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløpsrør i plast utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sutaksplater.
Isolasjon med papp, noen gulvspon (noen eldre fukt merker)



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe skjevheter, noe værslitte bord mm., lite lufting mot kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes. Skjevheter bør utbedres, bord kan løsne, det bør være lufting mot kledning - fuktighet kan ta tid for å tørke opp kan forårsake råteskader.



Ca. 45 kvm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

fremtidig vedlikehold må forventes.



TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Støpte trapper og repos.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

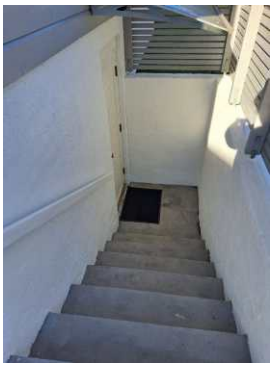
Manglende kapilærsjikt, noe riss i trinn

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

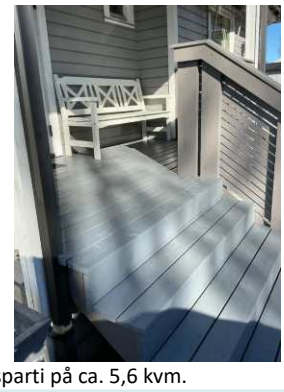
Noe fremtidig vedlikehold må forventes, manglende kapilærsjikt gjør at fukt fra trapp kan trenge inn i grunnmur - ikke heldig løsning.



TG 1 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapper i treverk belagt med terrassebord.



Overbygget inngangsparti på ca. 5,6 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: parkett (deler av hovedetasje, 2014 iht eier), belegg, fliser.
Vegger: malte flater, panel, fliser.
Himling: malte flater, trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe knirk, noe ujevnheter, noe riss i overganger, noe slitasje på parkett i kjeller mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.



Nivellering i gang, stue + kjøkken - ingen store avvik registrert.



Ved pipeløp i kjeller er det leca samt noen bjelker, ukjent hvorfor denne løsning er valgt. Bør sjekkes ytterligere



Nivellering trapperom + bod, ingen registrerte avvik

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og 2 stk. vedovn.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 80.

Etter befaring har eier opplyst om følgende:
Det er satt inn byggtørker, veggene og gulv er åpnet og erstattet med nytt treverk, isolasjon mv i kjellerstue. Det er også foretatt utbedring av taknedløp ved å sette på en overgang fra firkantrør til rundt rør og ledet bort fra grunnmur. Videre er det montert topplist på knottepappen på grunnmur, og den er pusset og malt. I følge entreprenør er det manglende bortledning som er årsak til fukt, og det er ingen tegn til svikt ved dreneringen.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

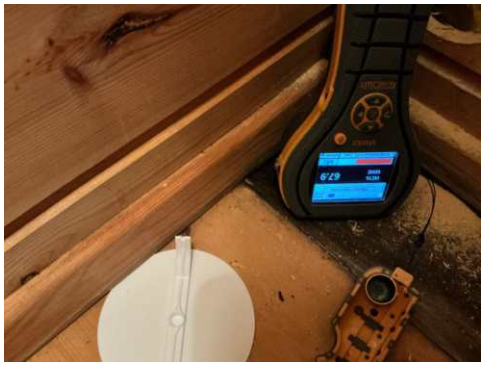
Trolig fra taknedløp, under behandling iht rekvirent.



Ingen anmerkninger



Våt svill



Vått furugulv

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte/sporfreste dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med spotthylle, lampe, servant med innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett, skap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Synlig membran ved terskel.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Hjelpesluk

Tilstandsrapport



Hovedsluk

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

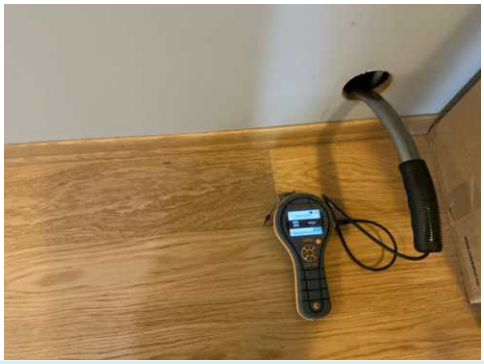
ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin, laminat benk med nedfelt stålkum, skap.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre belegg, ingen synlige skader på befaring.

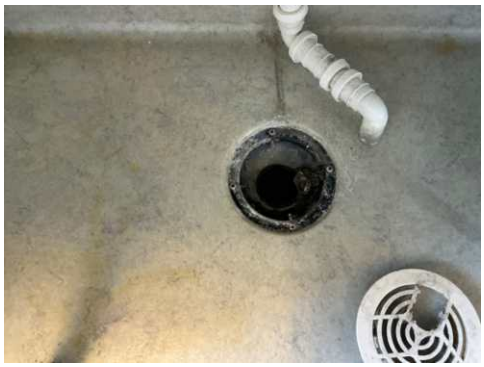
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Eldre plastsluk med klemring



Svakt fall til sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedører, toalett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm det forutsettes at membran går opp under terskel.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

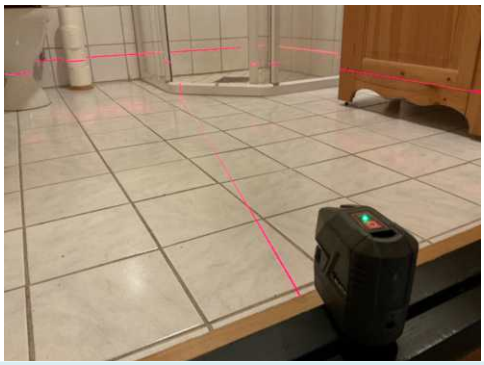
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe riss i silikon mm.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Legge ny silikon, estetisk.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, tilluft i yttervegg.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HYBEL > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



HYBEL > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

HYBEL > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

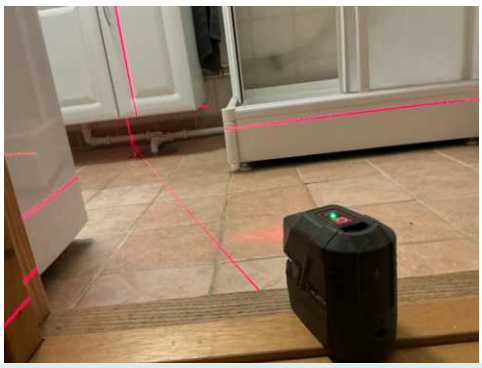
Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



HYBEL > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Jording må festes

Konsekvens/tiltak

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

Feste jording iht forskrift



HYBEL > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

HYBEL > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HYBEL > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG TERRASSE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsriktig profilert innredning fra Marbodal, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG TERRASSE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Foliert glatt innredning, soft close, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøl/frys.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør montere komfyrvakt, noe justeringer må forventes.



HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speilskap, vindu.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Badstue med benker.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Ovn

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Kjølerom, aggregat er fjernet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber samt kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Flexit.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Hun på arbeider utført i rekvirent sin eiertid.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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





Hybel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



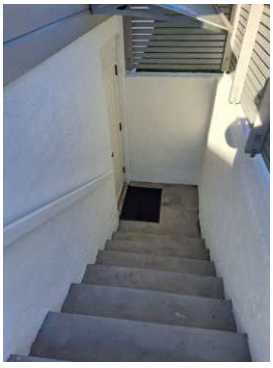


TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er antatt av lettklinkerblokker.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tildels flat eiendom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er antatt fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er antatt fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Malt gjerde i treverk. Oppført i fellesskap med naboer iht rekvirent. Vedlikehold deles på.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført, anbefales.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1997

Kommentar
Eier

Standard
Grei standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes.

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk, fasader med malt kledning, valmtak tekket med takstein, støpt dekke, ringmur i leca, renner og nedløpsrør i plast utførelse, elektrisk leddport (nyere modell iht eier), malt dør, noen plater montert innvendig.
Noen skjolder mm på sutak plater, noen eldre fukt merker på svill, malt dør må justeres (noe fukt merker).

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

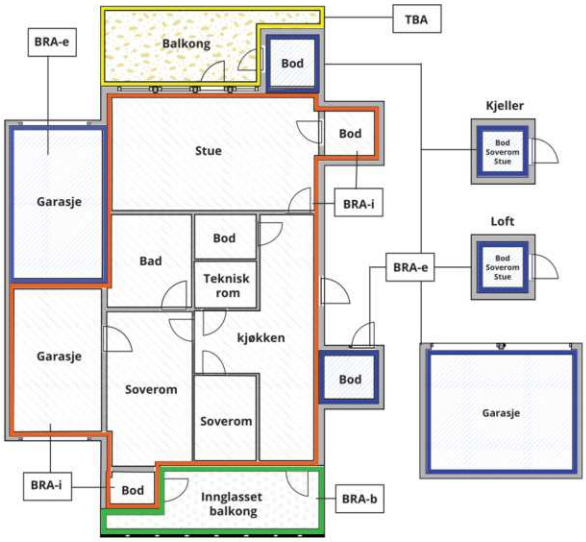
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	50
Kjelleretasje	66			66	
Hybel	40			40	
SUM	**220**				**50**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, trapperom, bad/wc, vaskerom, 2 stk. soverom, spise kjøkken m/utg terrasse, stue m/peis, toalettrom		
Kjelleretasje	Trapperom, kjellerstue m/vedovn, bad/wc, badstue, garderoberom/bod, kjølerom		
Hybel	Entré/gang med tilgang til hoved del, soverom, bad/wc, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Det er endringer i hovedetasje, kjøkken. Det er bygget hybel i kjeller, ferdigattest foreligger iht rekvirent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oversikt under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	56
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Mona Berget	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	620		0	734.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østmarkveien 6 A

Hjemmelshaver
Østhus Jarle, Berget Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget fin, rolig og barnevennlig beliggenhet på Oppsal/Ulsrud i naturskjønne omgivelser rett ved grensen til Østmarka. Fra boligen er det kun få meter til flotte turstier, lysløyper, bade- og fiskevann for naturopplevelser og rekreasjon når man måtte ønske. Ulsrudvann kun noen minutters gange fra boligen. Kort avstand til skoler i alle trinn, samt barnehager. Barnevennlig skolevei gjennom feltområdet og via gangveier. Gangavstand til Bøler nærsenter med diverse servicetilbud og stor Remabutikk noen minutter fra boligen. Kort vei til Tveita Senter med over 70 butikker og servicetilbud, samt nye Lambertseter senter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med bruksplen, gruset adkomst og gårdsplass, flaggstang, beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF Forsikring				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GY9541

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

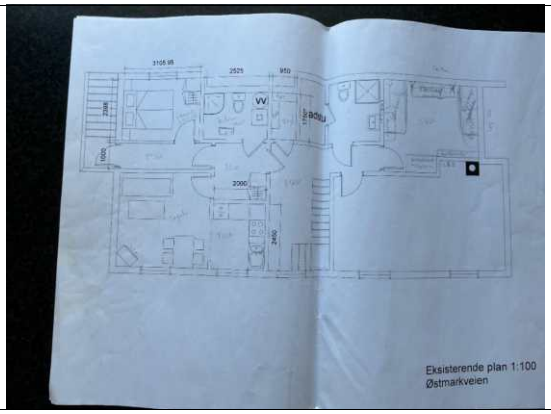
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

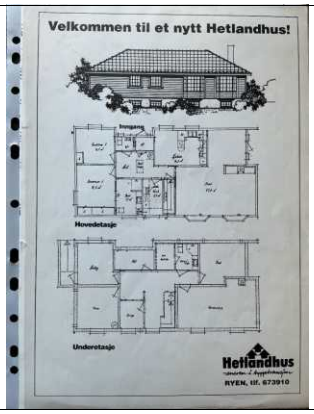
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Andre bilder



Eksisterende plan kjeller, ferdigattest



Byggetegninger



Utepeis

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260054

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Berget	Jarle Østhus

Gateadresse
Østmarkveien 6A

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: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 2282266

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: 183260054

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har utført oppbygging av bad utleiedel, renovering av bad og WC i hovedetasje, utskifting av dusjdører og armatur bad underetasje, nytt armatur og tilkobling vaskemaskin på vaskerom
Arbeid utført av	Marthinsen & Brodahl + Bademiljø-Experten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble fornyet på bad i hovedetasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var plikt til å byggemelde renovering av bad en kort periode.

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært fukt i et hjørne i kjellerstue som er utbedret i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var en utetthet fra ventilator på tak som ble utbedret ved omlegging av ventilasjonsanlegg på loft i 2011.

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

Beskrivelse	Fikk pålegg om utbedring av pipe, som ble gjort i 2013-2014

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært enkelte sprekker i grunnmur og kjellertrapp som er utbedret i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært fuktskade i hjørne kjellerstue som er utbedret jf. ovenfor. Har tidligere vært maur i hagen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært enkelte kre av ukjent art på badegulv/vaskerom med måneders mellomrom over flere år

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrikerarbeid i utleiedel og underetasje utført av UN Elektro og på kjøkken av Ørnulf Wiig med dokumentasjon. Enkelte mindre elektrikerarbeid (utskifting kontakter, brytere, termostater o.l) utført av faglært familiemedlem uten dokumentasjon
Arbeid utført av	UN Elektro og Ørnulf Wiig installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 183260054

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn gjennomført av Hafslund Nett i 2016

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Aasheim har foretatt høytrykksspyling, fjerning av mose og behandling av tak på bolig og garasje med sopp og algemiddel i 2026. Er utført snekkerarbeid på terrasse og inngangsparti av faglært snekker som vennetjeneste og ved egeninnsats.

Arbeid utført av: Kent Inge Aasheim/Aasheim Entreprenør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utleiedel i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredning av utleiedel er byggemeldt og godkjent

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredning av utleiedel og kjølebod i underetasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredningen i underetasje er byggemeldt og godkjent

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

Beskrivelse: Nabo i Østmarkveien 6 C skal oppføre garasje/carport på støpt såle på sin tomt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo i Østmarkveien 6 B har adkomstrett over eiendommen, og det er gjensidig adkomstrett til innkjøring med nabo i Østmarkveien 6 C. Kjøkken i hovedetasje er ominnredet av tidligere eier uten at det er byggemeldt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er foretatt tilstandsvurderinger i forbindelse med salg av eiendommen.

Document reference: 183260054

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

Beskrivelse: Det er tinglyst adkomstretter jf. ovenfor og rett til etablering av fortau utenfor eiendommen.

Document reference: 183260054

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: 183260054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Berget	d1e6685e35a47deaf6dcc3b49b405a3f577d7089	29.04.2026 20:15:36 UTC	Signer authenticated by One time code

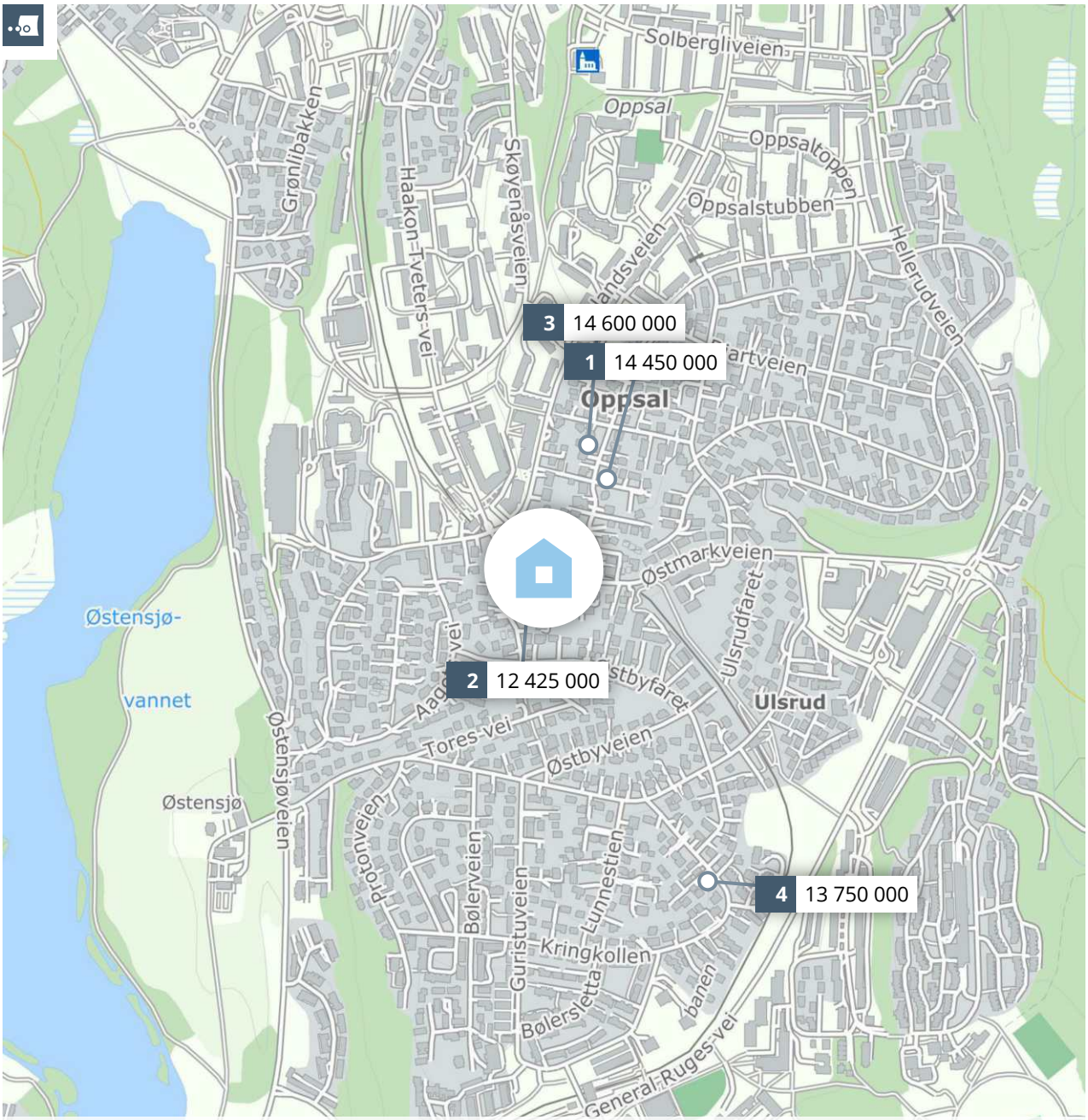
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Østhus	a3937202fe8f0b0f1681ed996197010c5f27989a	30.04.2026 04:28:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260054

→ 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 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.04.2026

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: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østmarkveien 6 A, 0687 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 146 BNR 620 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Eftasåsen vest

Verdivurdert til

13 480 000

-	13 480 000	61 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	- m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt					735 m²	
Byggeår					1991	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

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 Kampheimveien 10 B 212 m² 1979 790 m² 3 sov	18.03.2025	13 600 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**68 868**
4 Kringkollen 24 B 224 m² 1976 710 m² 5 sov	21.11.2025	13 500 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**61 384**

Velkommen til Østmarkveien 6 A – en stor, velholdt og innholdsrik enebolig over to plan. Beliggenheten er særdeles barnevennlig og attraktiv, med nærhet til matbutikk, T-bane, kjøpesenter og barnehage, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med en skjermet hage, solrik terrasse, garasje og en godkjent, fin hybel i kjelleren.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. Her er det en stor, luftig stue med peisovn, et moderne Marbodal-kjøkken fra 2013 og en lun kjellerstue med ildsted. Videre har boligen to helflisede bad/wc, et wc-rom, badstue, vaskerom og to gode soverom med garderobeløsninger.

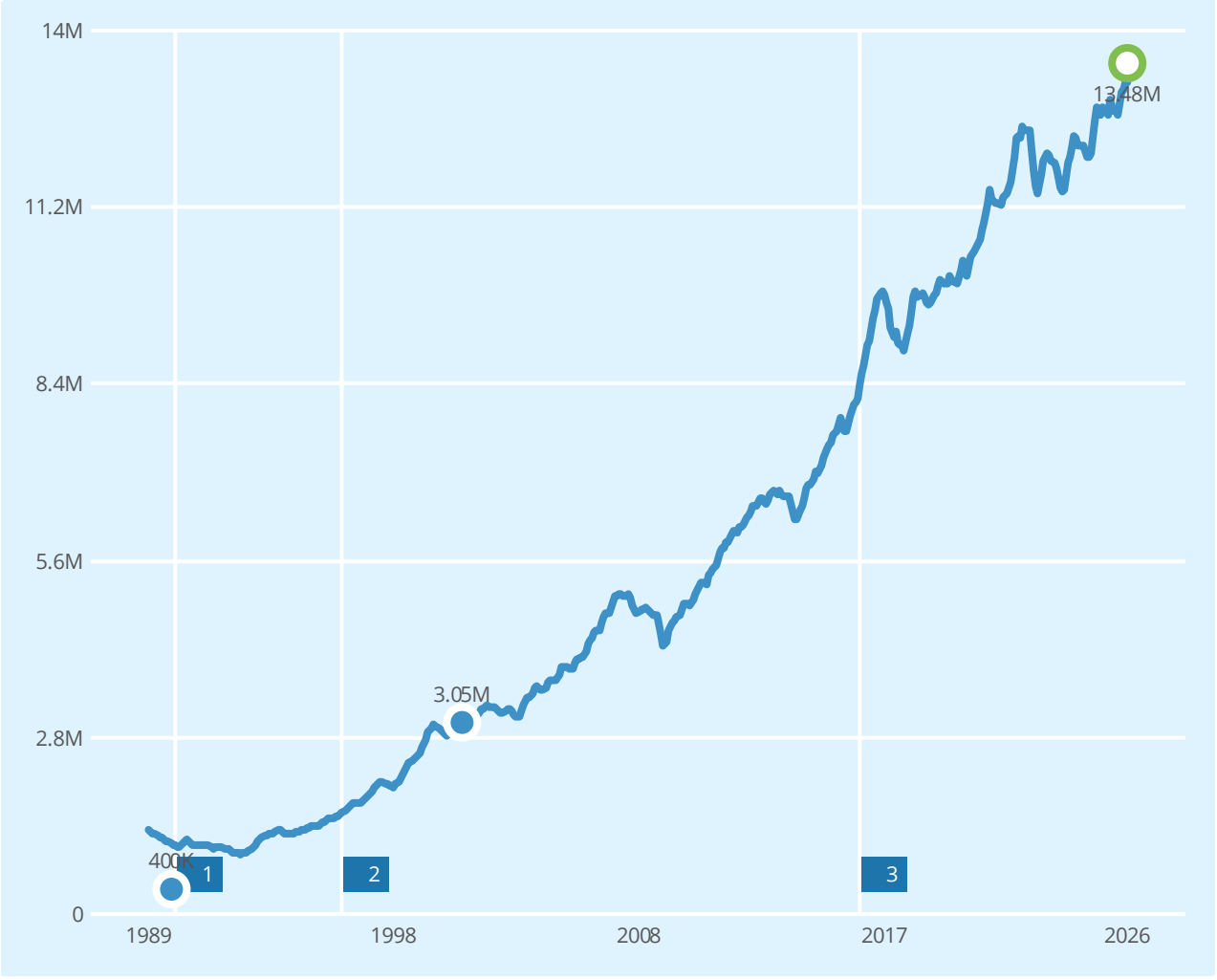
I hybelen er det entré, bad/wc/vaskerom, soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning.

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.06.2001	15.06.2001	26.09.2001	2 900 000	3 050 000	-	3 050 000
02.07.1990		02.07.1990	-	400 000	-	400 000

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
eneboliger til salgs

15.0M
14.6M
14 034 000 Prisantydning i snitt
13.8M
13.4M
13.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

20
eneboliger solgt

12.3M
12.1M
12 029 000 Salgspris i snitt
11 884 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

73 657 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

69 376 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

61 273 Østmarkveien 6 A Totalpris 13 480 000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Fred A. Løvstad
Østmarkveien 6 A
0687 OSLO

Dato: 18 SEPT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108363-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	ØSTMARKVEIEN 6A	Eiendom:	146/620/0/0
Tiltakshaver:	Fred A. Løvstad	Adresse:	Østmarkveien 6 A, 0687 Oslo
Søker:		Adresse:	,
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra eier datert 4.09.01.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Ferdigattesten er nødvendigvis ikke et utrykk for dagens situasjon ettersom ferdigbefaring ble gjennomført 18.05.92.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avdelingsingeniør

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MONA BERGET
ØSTMARKVEIEN 6 A
0687 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.10.2024
	201605763 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Elverud Skålnes	

Adresse:	ØSTMARKVEIEN 6A	Eiendom:	146/620/0/0
Tiltakshaver:	MONA BERGET	Søker:	MONA BERGET
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Østmarkveien 6 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kjeller til boligdel, mottatt 14.08.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201605763			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	4		1/6
Snitt AA og fasade	3	04.09.1990	1/7

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.

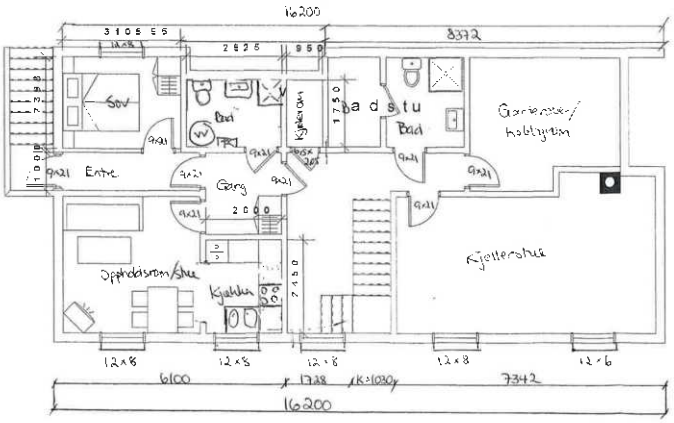
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

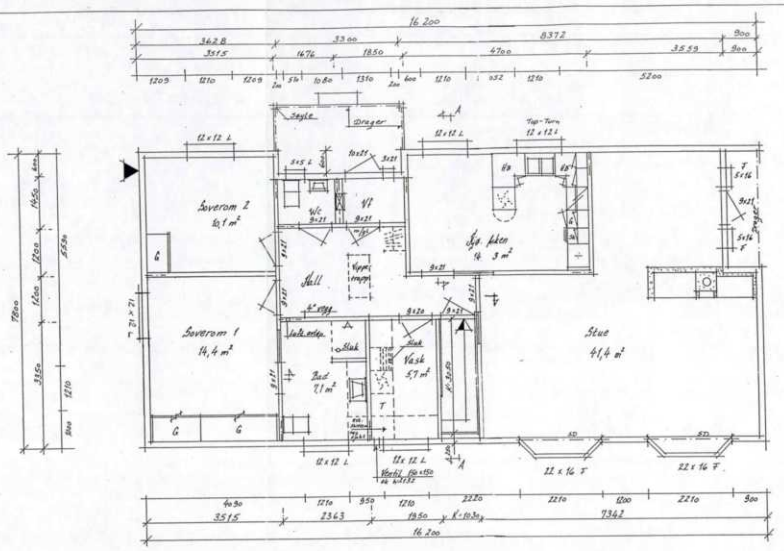
Marie Elverud Skålnes - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker ytre by vest

Vedlegg 4



ny plan 1:100
Østmarkveien



1. ETASJE

KOPI ER IKKE I RIKTIG MÅLESTOKK

B-83- -90

Byggherre: Fred Olav Iversland		Målestokk: 1:100	Tegn:
Byggested: Pasopro. 53	Gnr. 27		Dato:
Kommune: Oslo	Gnr. Bnr.	Tegn:	Dato: 26.8.83
		Rev.nr./dato:	Dato: 16.9.

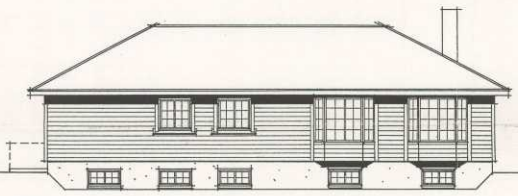
Hetlandhus
BRYNE TLF. 04-48 31 00

Endring for: Typehusgruppe: H-113 variant

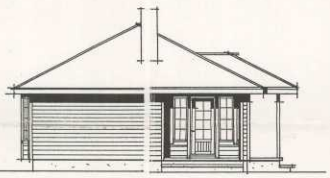
Endringer av:

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Uvedkommende tegningen til eiden, utnyttelse hver av tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

2



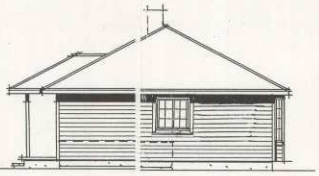
Fasade mot vest



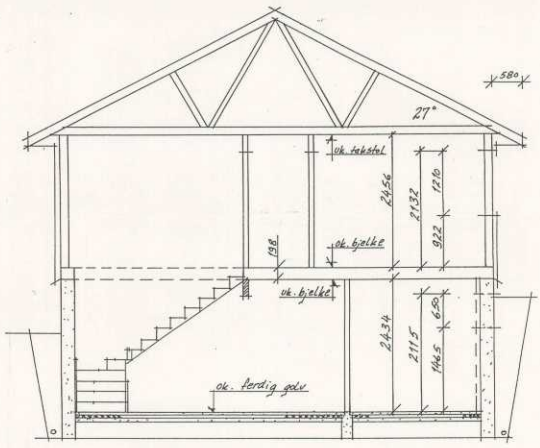
Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot nord



Snitt A-A

3

BYGGHERRE: Fred Olav Løvstad					
BYGGEPLASS: Pasopvn. 33			DK. 27		
KOMMUNE: OSLO		G.NR.	B.NR.		
MÅL: 1:100 1:50	ERSTATNING FOR:			SAK/TYPE: H-113 -VARIANT	
				BRA Bruksareal	BA Beregnet areal
TEGN:	DATO:	KJELLER/UNDERETG.		M²	M²
TRAC: JAa	DATO: 30.8.90	1. ETG.		M²	M²
KONTR.: MoB	DATO: 4/9-90	2. ETG./LOFT		M²	M²
		SUM		M²	M²

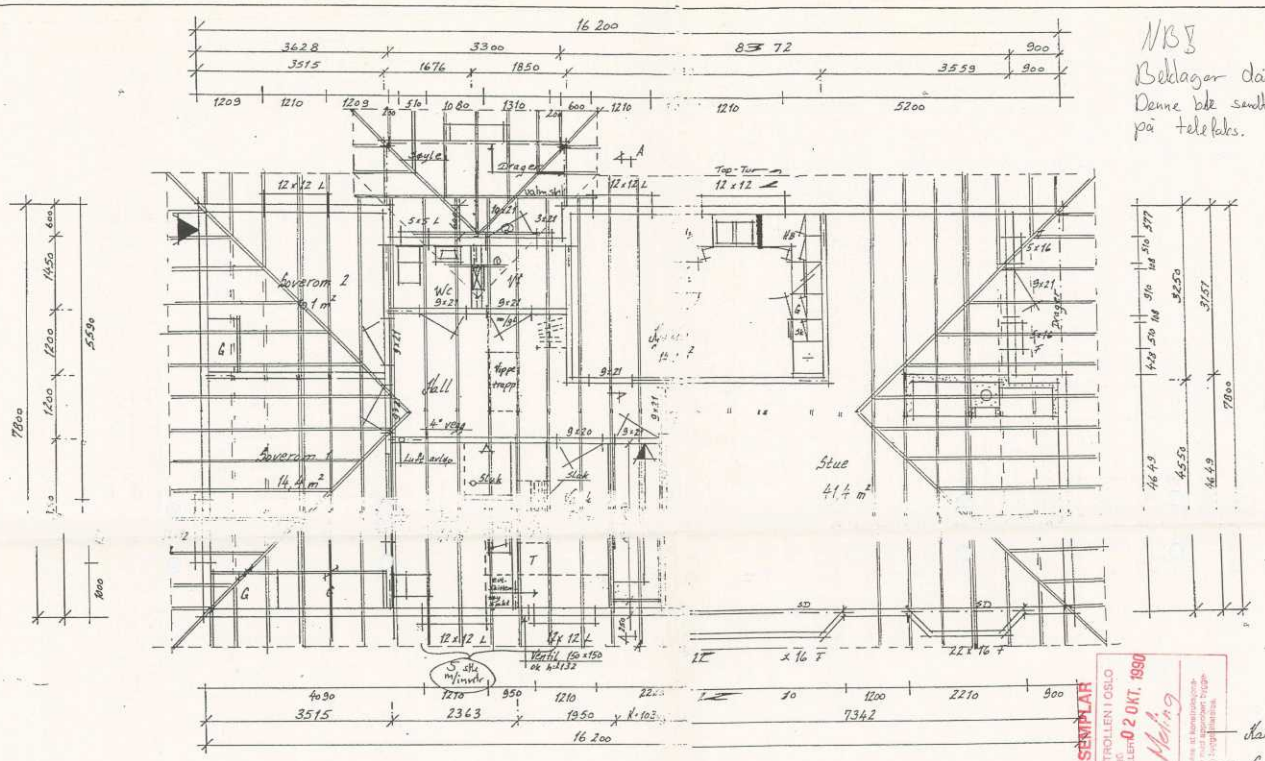
Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-48 31 00

BTA Brutto i alt: 121
BYA Bebygd

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus

KOPI ER IKKE I
RIKTIG MÅLESTOKK

B-83- -90



NBI
Beklager dårlig tabstel plan.
Denne ble sendt meg i 4 deler
på telefaks.

Kantmål

Sentermål

Grunnflate = 121,5 m²

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEKONTROLLERT
STATISK KONTROLLERT
02 OKT. 1990

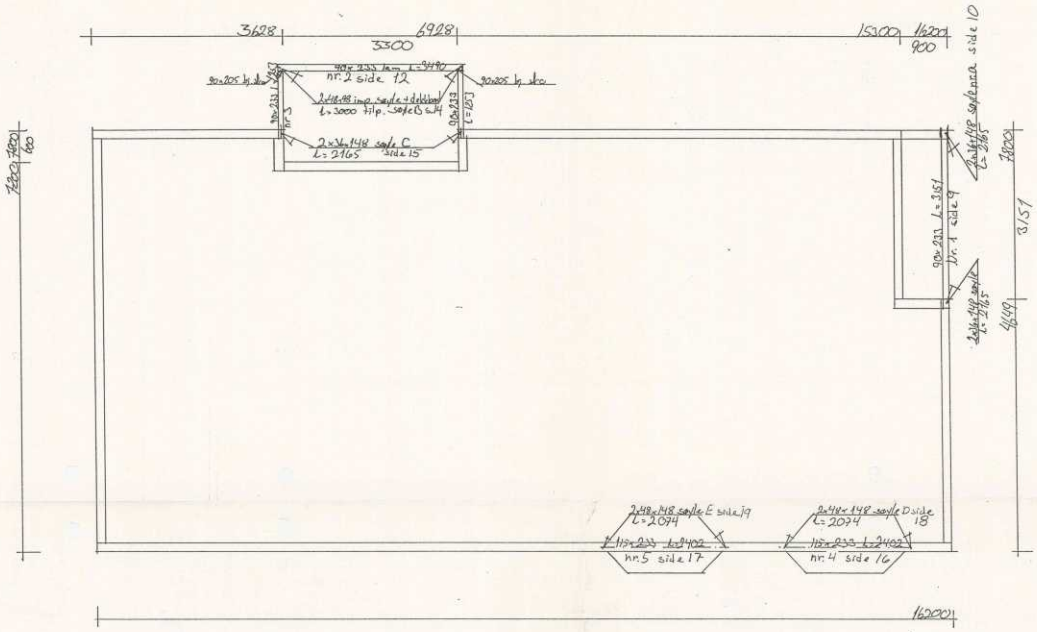
MOTTATT
21. SEP. 1990
Oslo Byggningsinformasjon

1. ETASJE

Sak					
Byggherre	Fred Olav Løvstad			Målestokk 1:50	Tegn. Dato 30.8.90
Byggeplass	Pasopvn. 33	GK 27		Trac. J.A.	Dato 30.8.90
Kommune	Oslo	Gnr.	Bnr.	Kl. Mtrac.	Dato 30.9.90
Hetlandhus BRYNE TLF 04-48 31 00				Erstatning for	
				Typebetegnelse H-113 variant	
				Erstattet av	

KOPI ER IKKE I
RIKTIG MÅLESTOKK

B-83- -90

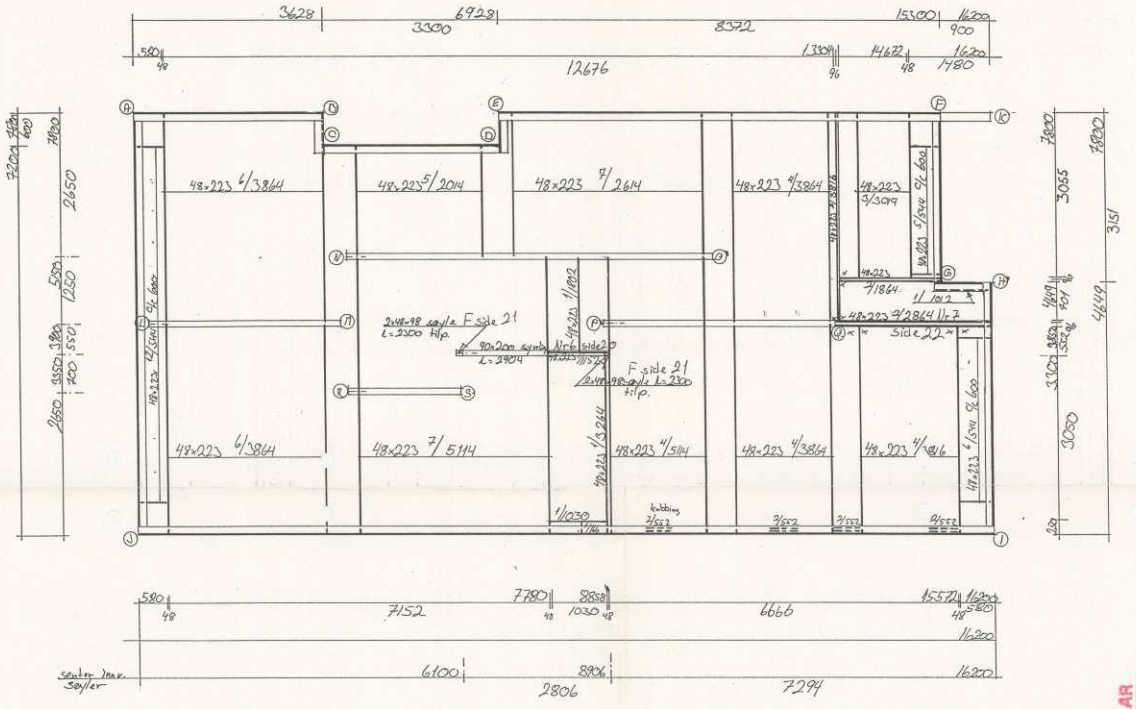


ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STRAKSKRIVEMASKIN
STATSIK KONTROLLERT
20 OKT. 1990
Bjørn Nerling
Arkivkopi kvalitetssikret, sjekk at kontrollstempel
og signatur er i samsvar med original. Vær
oppmerksom på at kopien kan være ufullstendig.

MOTTATT
21. SEP. 1990
Oslo Byggesaksarkiv

Sak: Bæring for takstoler			
Byggherre: Fred Olav Løvstad	Målestokk: 1:50	Tegn: SEL	Dato: 8/9-90
Byggeplass: Pasopm. 33 DK 27		Trac.	Dato
Kommune: Oslo Gnr: Bnr:		Kfr.	Dato
Hetlandhus BRYNE TLF 04-48 31 00	Erstatning for: Typebetegnelse: H-113 Vest		
	Erstattet av		

Denne tegning tilhører Hetland hus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, plasjmeter han at tegning e ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS



xx = kravelljern

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEKJØRING
STATISK KONTROLLERT
12 OKT. 1990
Bjørn Meling
Ansvarshavende må selv se kontrollplans tegninger m.v. ligntiser med søknaden. Rapportering og innsending i egenkontroll.

MOTTATT
21. SEP. 1990
Oslo Byggesaksarkivet

Sak	Bjølsvåg 1 stk				
Byggherre	Fred. Olav Larstad		Målestokk	Tegn SFL	Dato 7/9-90
Byggeplass	Parsgrm. 33	GK 27	1:50	Trac	Dato
Kommune	Oslo	Gnr. Bnr.		Klr	Dato
Hetlandhus BRYNE TLF 04 48 31 00			Erstatning for		
			Typebetegnelse	H-113- Var	
			Erstattet av		

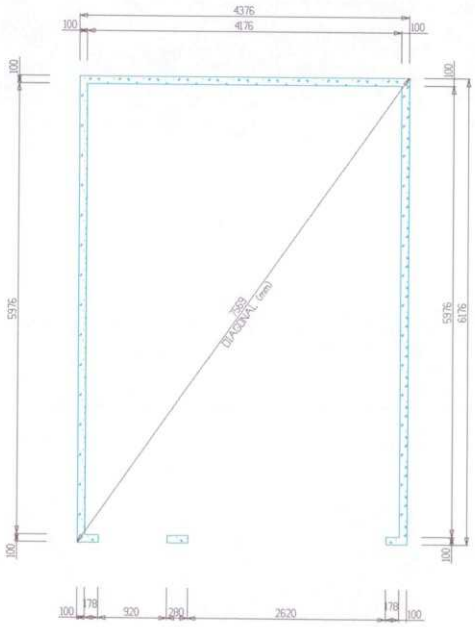
Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til uten, aksepterer han at tegningen ikke kan kan, ikke uten samtykke fra Hetlandhus AS.

Prod.	Dato	Sign.

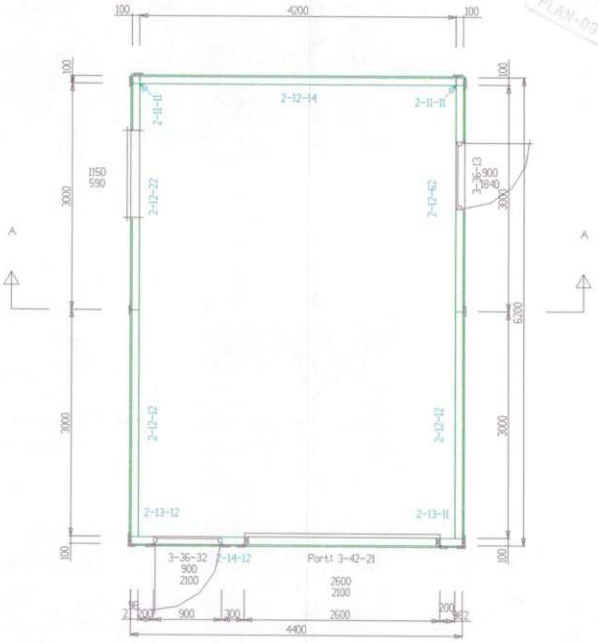
GRIMSTAD GARASJENE

MOTTATT
14. MAI 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT
05. JUL. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



Plan Grunnmur



Plan Elementer

- Grunnmurshøyden er 18 cm.
- Bredden på muren er 10–15 cm.

MÅ være 10 cm i front pga. port

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax:(+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 102440

Kunden må selv sørge for evt. forankring av veggelementene til grunnmuren

Fred O. Løvstad

Grunnmur Hovedplan

TYPE C-3, STANDARD LIGGENDE, 440 x 620 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jof	1:50	02.05.96

TEGNINGS NR.: 24401 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

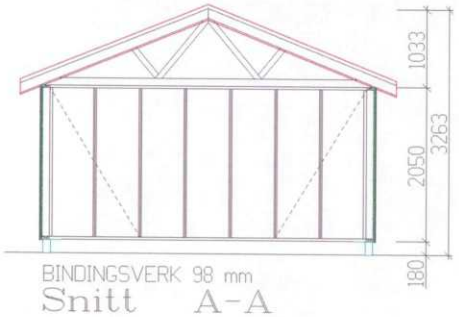
MOTTATT
05. JUL. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

GRIMSTAD GARASJENE



Fasade Plan

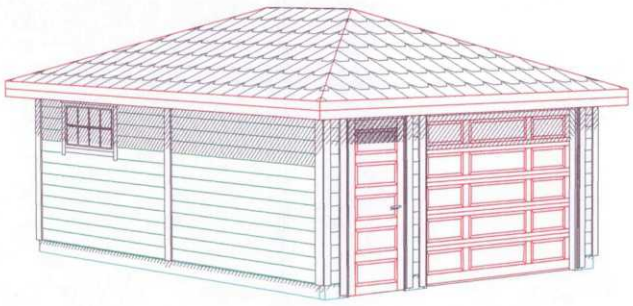
MOTTATT
14. MAI 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



BINDINGSVERK 98 mm

Snitt A-A

1:50



Perspektiv

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax: (+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 102440

Kunden må selv sørge for evt. forankring av veggelementene til grunnmuren

Fred O. Løvstad

Fasader Snitt Persp

TYPE C-3, STANDARD LIGGENDE, 440 x 620 cm - 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jof	1:100	02.05.96

TEGNINGS NR.: 24401 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 14.04 SIGN MHA
1/97

Gnr/bnr: 146/0620
Adresse: Østmarkveien 6 A

Mappenr: 960031824
Jour.nr: 96/031824
Innlev.: 18-07-96
~~14-05-96~~

Gnr/bnr: 146/0620

Østmarkvn. 6A

Gnr/bnr: 146/0620
Adresse: Østmarkveien 6 A

Mappenr: 960031824
Jour.nr: 96/031824
Innlev.: 18-07-96
~~14-05-96~~

146-620

DAGBOKFØRT

OVERENSKOMST

07.AUG.90 047221

BYSKRIVEREN I OSLO

Mellom eiere av

gnr. 146 bnr. 615, Østmarkveien 4 B, 0687 Oslo 6

gnr. 146 bnr. 614, Østmarkveien 4 C, 0687 Oslo 6

gnr. 146 bnr. 620, Østmarkveien 6 A, 0687 Oslo 6

er inngått følgende overenskomt:

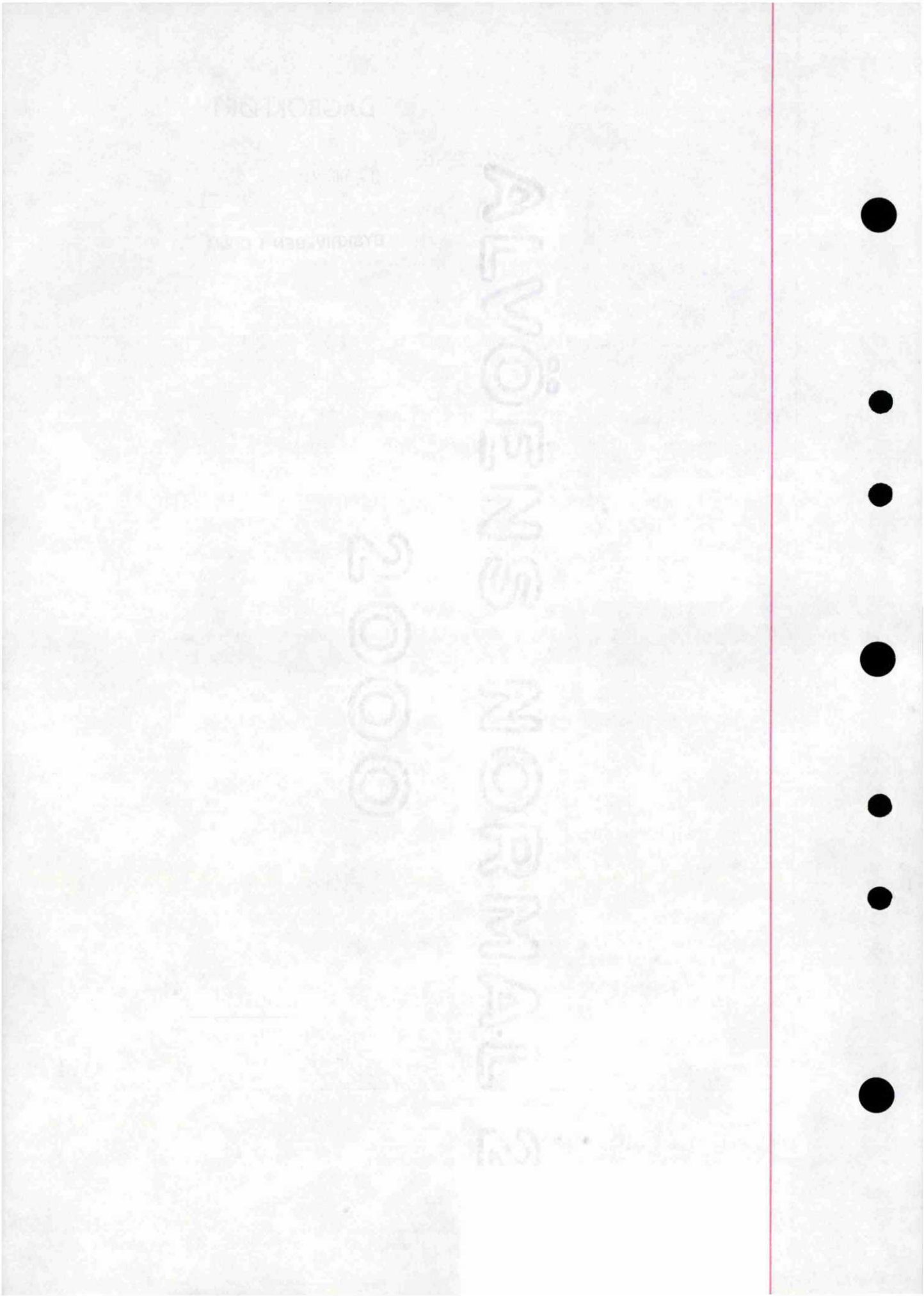
Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Østmarkveien, etter følgende trasé:
Fra hovedledning i Østmarkveien inn langs tomtegrensen mellom gnr. 146 bnr 615 og gnr. 146 bnr. 620 og mellom gnr. 146 bnr. 614 og gnr. 146 bnr. 620.
Gnr. 146 bnr. 620 knytter seg til stikkledningen ved inntegnet kumm på eiendommen gnr. 146 bnr. 615.
Ledningene/-anlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.
De grunneiere som får felles stikkledninger på sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade ledningene, likeså gis det fri adgang for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogden, og dette skjønn skal være endelig.
Denne overenskomst tinglyses på samtlige berørte eiendommer Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo 6-8-90	Oslo 6-8-90	Oslo 25/7-1990.
Gnr. 146 bnr. 615	Gnr. 146 bnr. 614	Gnr. 146 bnr. 620
Arild Eikrem	Reinar Bårds.	Fred O. Løvstad.
Sign.	Sign.	Sign.

Tone Pedersen

Doknr: 47221 Tinglyst: 07.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

JH/K



Knut Jacobsen.Østmarkveien 6.0687 Oslo 6.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 146 BNR. 152,BNR.155 OG BNR.620.

ATKOMSTVEI

Gnr. 146 bnr. 152 og bnr.620
skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Østmarkveien
over gnr. 146 bnr. 152 og bnr.620
langs disse eiendommers felles grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 146 bnr. 155
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Østmarkveien
over gnr. 146 bnr. 152 og bnr. 620
langs disse eiendommers felles grense og langs
gnr. 146 bnr.620`s østre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 146 bnr.152 og bnr.620
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 146 bnr. 152
og bnr. 620

Hjemmelsinnehaver
Knut Jacobsen

DAGBOKFØRT

01.MRS.90 014289

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


170
146/155
185
Östensjöbanen
R 200
146/148
146/620
146/46
146/152
4
8
Midt reg. Östmarkveien
151
16
6-Y
9-Y
⊙13901
X-2350
K6/K9
146/337

Kartverket har noe lenger behandlingstid for enkelte bestillinger av kopi av tinglyst dokumentet. Vi beklager ulempen.

Østmarkveien 6A

0687 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-146/620

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

734,5 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 .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Adresser (1)

Bygninger (3)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

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

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

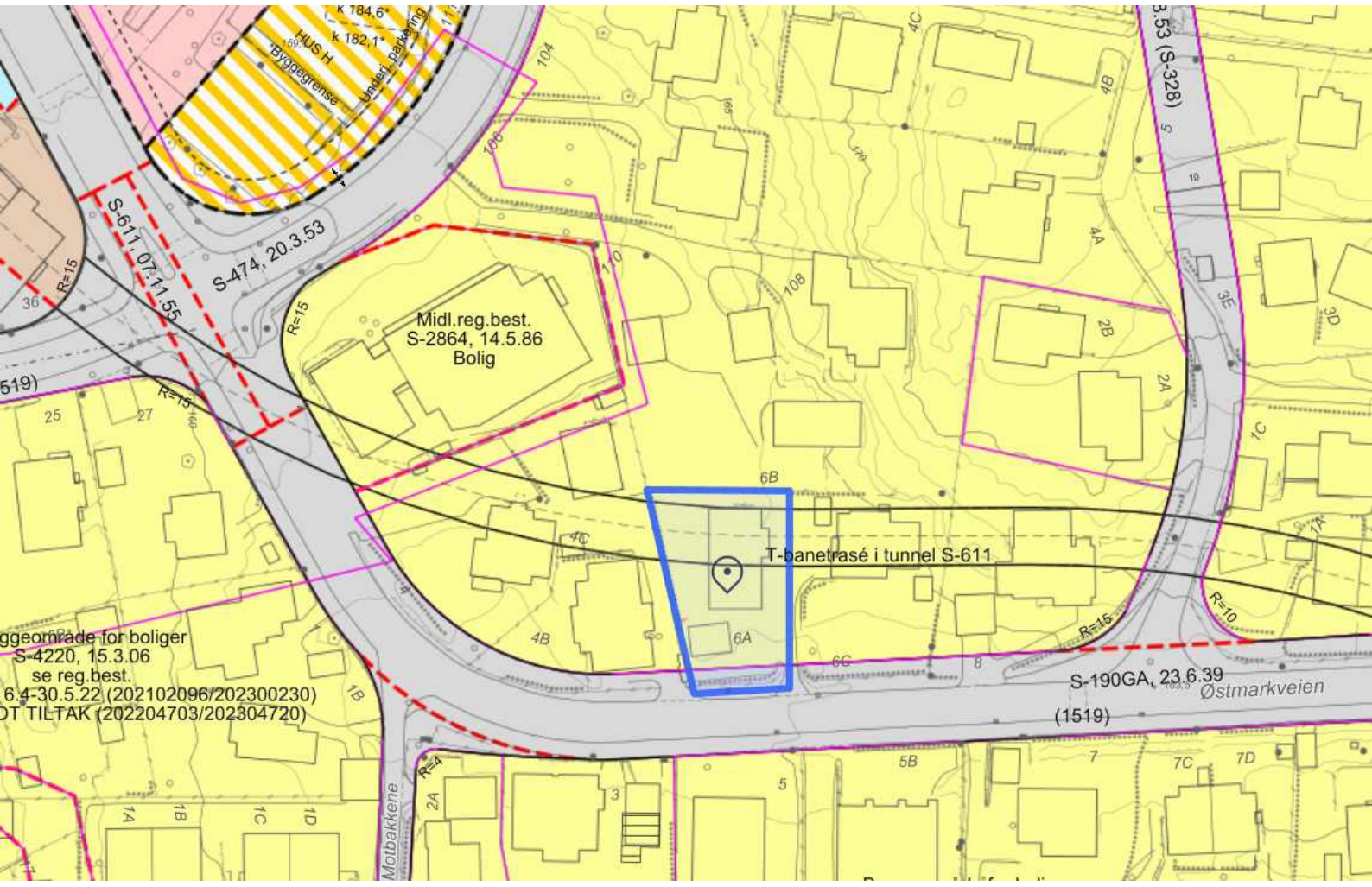
Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring


k 184,6*
k 182,1*
HUS H
Byggegrense
Underj. parkering
S-611, 07.11.55
S-474, 20.3.53
R=15
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
T-banetrasé i tunnel S-611
6B
6A
4C
4B
6C
S-190GA, 23.6.39
(1519)
Østmarkveien
R=10
R=4
Motbakkene
ggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
OT TILTAK (202204703/202304720)
3.53 (S-328)
104
106
108
110
4A
2B
2A
3E
3D
1C
1A
5B
7
7C
7D
5
3
2A
1A
1B
1C
1D

Oslo

S-611

Regulering av Østensjøbanens forlengelse fra Oppsal til Bøler stasjon, samt regulerings- og bebyggelsesplaner for deler av området Oppsalveien-Østensjøveien-Ulsrudveien-Østmarkveien-Haakon Tveters vei, Oslo.

Vedtaksdato: 07.11.1955
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195501380
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V200960, V271056, V181164, V140861N2, V240958, V241263, V230560, V271162, V280159, V280760, 51360, V161258, V081256, V061056, V311063, V030965, V260956N3, V121061, 38260, 60360, V010665, V190760N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplanen for deler av området begrenset av Oppsalveien - Østensjøveien - Ulsrudveien - Østmarkveien - Haakon Tveters vei.

A. Industribebyggelse nord for Oppsalveien.

§ 1. Industribebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 3 etasjer.

§ 2. Sammenhengende bygg skal ha ens gesimshøyde og ens takvinkel.

§ 3. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8.

§ 4. Atkomst forutsettes anordnet som vist på planen.

§ 5. Industriens art skal i hvert tilfelle godkjennes av byplanrådet. Anlegg som ved lukt, røk eller støy m.v. kan virke sjenerende for omgivelsene tillates ikke.

B. Boligbebyggelse m.v. syd for Oppsalveien.

§ 6. Området bebygges med åpen bebyggelse på maks. 2 etasjer.

§ 7. Gesimshøyden må ikke være over 7 m, mønehøyden ikke over 9 m og takvinkelen maks. 30 grader.

§ 8. Andre uthus enn garasjer tillates ikke. Garasjene kan hvor terrenget tillater det, legges i våningshusets kjeller.

§ 9. Bygningenes takvinkel og farge samt farge på eventuelle gjerder må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboene.

C. Fellesbestemmelser.

§ 11. Mot regulert vei og mot nabo kan det settes opp gjerder etter nærmere anvisninger av byplankontoret.

§ 12. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 13. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet (evt. bygningsrådet) innenfor rammen av bygningsloven og de alm. bygningsvedtekter for Oslo.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alm. bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-190GA

Reguleringsplan for deler av Oppsalveien - Haakon Tveters vei - Østmarkveien og Ulsrudveien.

S-190GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.06.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901401
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 19956

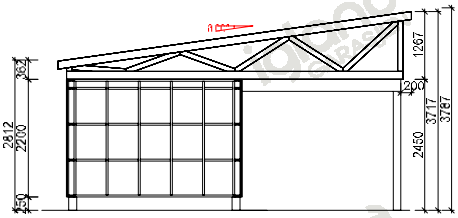
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

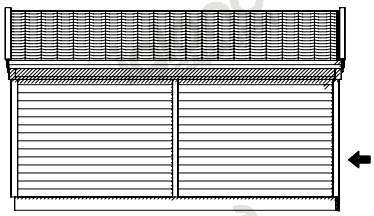
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

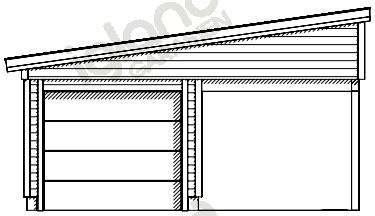
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

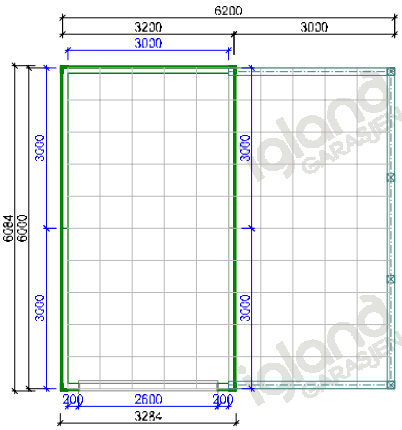
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

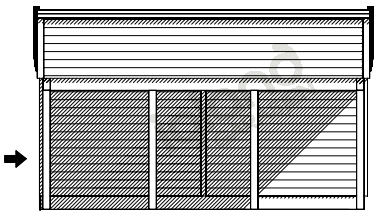
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

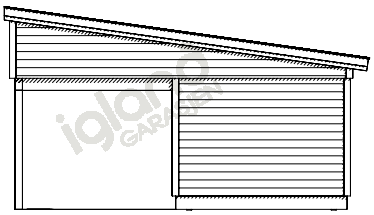












igland GARASJEN		Tiltakshaver: Mads Aagaard		
		Kundenr: 929531		Konstruktør: Paulina
BYA= 38	BRA= 34.8	Ordrenr/tilbudsnr: 221543	Takvinkel: 8°	Dato: 06/10/2025
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:100	Modell: JUSTØY	Tegningsnr: 22151512
Gnr:	Bnr:			

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. I eventuelle erstatningssaksmål kan den ikke fremføres.

Tlf: 37 25 72 70
E-post: post@garasjen.no

DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant!
Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

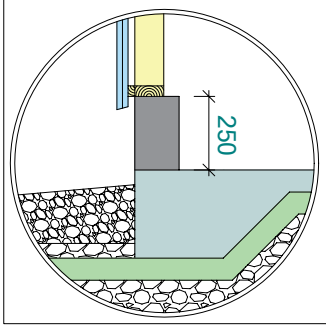
Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

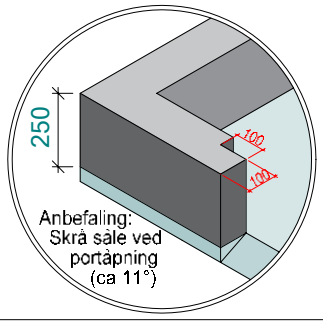
Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

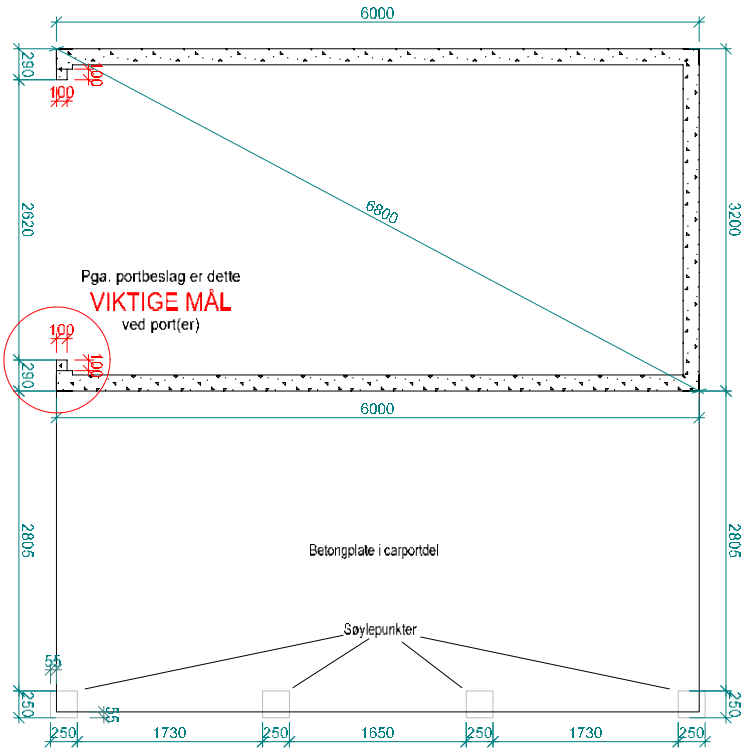
TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm

Snitt A



Detalj ved port





igland GARASJEN		Tiltakshaver: Mads Aagaard		
		Kundenr: 929531		Konstruktør: Paulina
BYA=38	BRA=34.8	Ordrenr/tilbudsnr: 221543	Takvinkel: 8°	Dato: 06/10/2025
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:50	Modell: JUSTØY	Tegningsnr: 22151513
Gnr:	Bnr:			

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle avtalerettigheter kan ikke overføres.

Tlf: 37 25 72 70
E-post: post@garasjer.no

enova

Energiattest



Adresse **Østmarkveien 6A, 0687 OSLO**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288703**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81144605**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **620**
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 **1991**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **195,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 040 kWh**



Østmarkveien 6A, 0687 OSLO

Detaljering

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

Østmarkveien 6A, 0687 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Østmarkveien 6A

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	8 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	15 min 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	3 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.7 km

BARNEHAGER

Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Eftasåsen barnehage (1-6 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	2 min
Meny Oppsal	4 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	6 min
Boots apotek Oppsal	6 min
Bøler Senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	9 min
Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	10 min
Mudo Ulsrud	9 min
EVO Bøler Senter	17 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

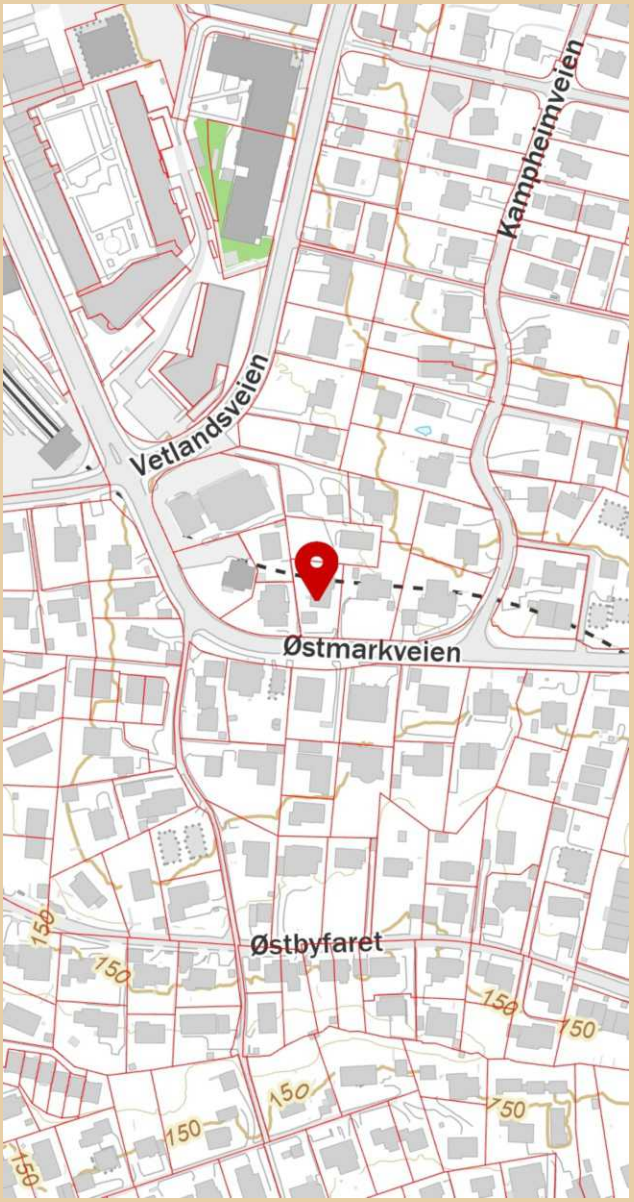
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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 6A, 0687 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 620, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
