

Velkommen til

Tores vei 2B, 0687 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tores vei 2B,
0687 Oslo

Meget attraktivt beliggene enebolig | Stor tomt | Garasje m/elbillader | Kort vei til Oppsal T-bane

Velkommen til Tores vei 2B! Frittliggende enebolig over to plan + kjeller, med stor og høytliggende tomt, usjenert hage og integrert garasje.

Eiendommen har en fin beliggenhet i blindvei i et populært, rolig og etablert boligområde, med kort vei til Oppsal senter, T-bane og turområder i Østmarka. Boligen byr på en familievennlig og innholdsrik planløsning, med romslige oppholdsrom, og åpen og langstrakt utsikt fra den store verandaen.

- Familievennlig enebolig med noe moderniseringsbehov
- Vestvendt veranda på 23 m² med adkomst til hagen
- Eiertomt på 1 088 m² med frukttrær og plen
- Integrert garasje med elbillader og intern adkomst
- Totalt fem gode soverom
- Gode lagringsmuligheter i flere boder og kjellerrom
- Attraktivt og tilgjengelig beliggenhet



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Asbjørn Gjerde
avdelingsleder/ eiendomsmegler MNEF
Tlf: 982 51 026
E-post: asbjorn.gjerde@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	12 500 000
Omkostninger	kr	313 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	12 813 590

BRA Total/BRA-i	272/272 m²
Antall soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1901
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tores vei 2B, 0687 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 146, bnr. 389, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Ulsrud, like ved Oppsal. Nabolaget er rolig og preget av klassisk småhus- og villabebyggelse, frodige hager og lite gjennomgangstrafikk.

I Østmarka ligger Ulsrudvann med fine badeplasser, og videre innover mot Nøklevann og Rustadsaga sportsstue. Marka byr på et rikt utvalg av turstier, lysløyper om vinteren og fine sykkeltraseer. Ca 5 min gange ligger også Østensjøvannet naturreservat med tilrettelagte turveier, samt Trasop idrettspark, Oppsal Arena og Haraløkka med et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne.

Området er svært praktisk for barnefamilier. Det er flere barnehager i gangavstand, deriblant Oppsaltunet, Oppsal Samfunnshus og Rønningjordet barnehage. Barna har også kort gangavstand til skoler i nærområdet, som Oppsal skole, Bøler skole og Skøyenåsen ungdomsskole.

Kort kjøretur til Rema 1000. På Oppsal Senter finner du i tillegg Meny, apotek, kafé og andre nyttige servicetilbud.

Oppsal T-banestasjon ligger i gangavstand og betjenes av linje 3, som tar deg raskt og effektivt inn til Oslo sentrum. Nærmeste bussholdeplass i Jøranstien er bare en kort spasertur unna, og med bil tar kjøreturen inn til sentrum rundt et kvarter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 272 m²
BRA totalt: 272 m²
TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 90 m² Uinnredet kjellerrom, trapperom, rom innredet som kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), to boder, hall m/trapp, vaskerom

1. etasje
BRA-i: 137 m² Entré, bod, hall m/trapp, kjøkken, stue/m trapp, to soverom, integrert garasje

2. etasje
BRA-i: 45 m² Hall m/trapp, tre soverom, bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
23 m² Veranda

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
I 2. etasje er det 5 m² ikke måleverdig areal (ALH) under skråtak. Loftet har fri høyde på ca 1.40 m til mønet (ca 17.6 m²) og inngår ikke i boligens bruksareal (BRA).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023. I 2. etasje er det arealer med lav takhøyde under skråtak, disse er medregnet i måleverdig areal i den utstrekning målereglene tillater. Loftet har en høyde på ca 1.40 m til mønet og er derfor ikke medregnet i boligens bruksareal (BRA).

Antall soverom
5. Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026.

Bygning:
Enebolig med oppgitt byggeår 1901, oppført over kjeller, 1. og 2. etasje samt kaldtloft. Boligen ble ombygd fra tomannsbolig til enebolig i perioden 1978–1980 og utvidet med tilbygg med kjeller, garasje, veranda og inngangsparti på 1980-tallet. Ytterveggene er utført i bindingsverk med hovedsakelig stående kledning, med liggende kledning i deler av gavlfeltene. Ifølge byggebeskrivelsen fra 1982 ble den opprinnelige delen av boligen i samme periode etterisolert med 5 cm isolasjon og fikk ny stående og liggende trekledning. Etasjeskillene mellom boligetasjene er utført som trebjelkelag. Bygningen har grunnmur av betong, med utvendige overflater som delvis er pusset og malt. Ifølge byggesaksdokumentasjonen fra 1982 er grunnmuren i tilbygget utført med 150 mm betong og multielement. Det fremgår videre at eksisterende grunnmur ble understøpt til fast grunn i forbindelse med tilbyggsarbeidene på 1980-tallet. Innvendige grunnmursflater i kjelleren består av synlig malt mur/betong. Byggebeskrivelsen for tilbygget angir leire som byggegrunn, med oppfylling av sprengstein og avretting med subbus. Kjelleren inneholder kjellerstue, boder, vaskerom samt hall- og trappearealer. Kjelleren består av en opprinnelig del og en senere utgravd del, med ulik gulvhøyde. Den opprinnelige delen har betonggulv med stedvis malte overflater og gulvbelegg. Den senere utgravde delen har betonggulv i uinnredede rom og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme i kjellerstuen. Kjellerstuen har innvendig utforede yttervegger med panel- og tapetoverflater. Lydhimling i kjellerstuen. Øvrige vegger består hovedsakelig av malt mur eller betong.

Tak:
Taket er utført som saltak og tekket med plastbelagte stålplater og undertaket er av takpapp. Selger opplyser i egenerklæringen at taktekkingen ble lagt i forbindelse med byggeperioden ca. 1983–86, og at eksisterende tak ble tekket om samtidig. Taket har sperrekonstruksjon med synlig taktro av bord. For tilbygget beskriver byggesaksunderlaget med sperrer, limtredrager og isolasjon. Kaldt loft på ca. 17,6 m², er tilgjengelig fra luke i hall i 2. etasje. Fri høyde er ca. 1,40 m. Det er synlige ventilasjonsåpninger i gavlveggene. Beslag, takrenner og nedløp er utført i stål. Toppbord og vindskier er av tre. Skorsteinen er en pusset teglpipe som ble murt om over tak i forbindelse med oppføringen av tilbygget. Det er montert taktrinn fra loftsvinduet mot skorsteinen.

Pipe/Ildsted:
Boligen har teglskorstein med flere løp, peis med innsats og frittstående vedovn. Det er opplyst at skorsteinen ble murt om over tak i perioden 1982–1985, med forlengelse i Leca-elementer. Det er murverk ved ildstedene og gulvbeskyttelse foran og under dem.

Vinduer:
Vinduene er trevinduer, hovedsakelig fra perioden 1979–1983, med 1- 2- og 3- lags isolerglass og to fag. Det finnes også mindre, koblede vinduer og takvindu på loftet.

Dører:
Hovedinngangen har profilert tredør med glassfelt på begge sider, terrasseskyvedør med glass og trerammer, tredør ved kjellerinngangen, samt garasjeport i treverk. Boligen har hovedsakelig innvendige tredører med profilerte dørblad, med malte overflater og med synlig trestruktur. Enkelte dører har glassfelt, og det er også montert skyvedør. Kompaktdører til soverom/kontor fra stue i 1 etg. Kompaktdør også til kjellerstue. Branndør fra garasje til trapperom kjeller.

Trapper/adkomst:
Det er tretrapper ved hovedinngangen og verandaen. Kjellerinngangen har betongtrapp med sidevegger og avløpspunkt i bunnen av nedgangen. Boligen har flere innvendige tretrapper med ulik utførelse. Enkelte har åpne opptrinn, malte trinn og vanger, mens andre har overflatebehandlet tre. Det er håndløper langs vegg ved enkelte trappeløp.

Veranda:
Verandaen er oppført i tre med terrassebord, bjelkelag, stolper og rekkverk av liggende bord med håndlist. Rekkverkshøyden er målt til ca 84.9 cm, og høyden til underliggende nivå er ca 1.7 m. Ved terrassedøren er det et overdekket uteoppholdsareal og stikkontakt. Konstruksjonen har understøttelse og innfestinger mot bygningen. Deler av undersiden er tilgjengelig for inspeksjon. Verandaen inngår i byggetillatelsen fra 1982.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er hovedsakelig originale kobberrør. Hovedstoppekran og øvrige stoppekraner er plassert i vaskerommet i kjelleren. Det er synlige rørføringer, avstengningsventiler og tilkoblinger til sanitærutstyr i kjelleren, under kjøkkenbenken og ved servanter. Deler av røropplegget er skjult i vegger og bak innredninger. Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i ABS-plast, opplyst å være fra 1970- og 1980-tallet. Synlige avløpsinstallasjoner omfatter plastrør, vannlåser og eldre metallkomponenter ved sluk. Deler av avløpsanlegget er synlig i kjelleren og under sanitærutstyr, mens øvrige avløpsføringer i hovedsak er skjult i konstruksjonene. Det er en Høiax-varmtvannsbereder på ca 200 liter i vaskerommet i kjelleren, skiftet i 2020. Vaskerommet har et eldre støpejernssluk. Badet i 2. etasje har plastsluk med synlige tilslutninger og separat sluk under badekar.

Ventilasjon:
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler i enkelte rom og spalteventiler i vinduer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med funksjon for forsert avtrekk, kanaltilkobling føres til ventilasjonskanalen. Vaskerommet har naturlig avtrekk til ventilasjonskanal med oppdriftsventilasjon. Badet i 2. etasje har naturlig avtrekk til ventilasjonskanal med oppdriftsventilasjon og tilluft via ventil i vegg og spalte under dørbladet.

Tekniske detaljer:
Oppvarming skjer med elektriske panelovner, vedfyring og elektrisk gulvvarme i enkelte rom (entré, deler av stuen, kjellerstue og på badet), peisovn og vedovn. Det er 4 røykvarslere i boligen, minst en plassert i hver etasje, og et pulverapparat av eldre dato.

Elektrisk anlegg:
Boligen har elektrisk anlegg med både åpent og skjult ledningsopplegg. Sikringsskapet er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert overspenningsvern og etablert en nyere sikringskurs til elbillader. Kursfortegnelse foreligger.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved visuell besiktigelse og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon.

Garasje:
Garasjen er integrert i bygningen og har garasjeport med treoverflate, betonggulv, platekledde vegger og platekledd himling. Det er vindu, belysning, dørforbindelse til boligen og ladepunkt for elbil.

Lekestue:
Det er oppført en lekestue på tomten. Lekestuen er kun visuelt besiktiget og er ikke tilstandsvurdert som en del av oppdraget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Manglende tettesjikt og et eldre, korrodert sluk gir usikkerhet om beskyttelsen mot lekkasjer og vannsøl. Eldre sluk med korrosjon og udokumentert tetting medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å skifte sluket i forbindelse med en eventuell oppgradering av vaskerommet, slik at det kan etableres en dokumentert og fuktsikker overgang mellom sluk og nytt tettesjikt.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Det er en eldre våtromsløsning, som etter NS 3600:2025 tabell C.1/ C.2 gir TG3. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og skade over tid. Vindu og foringer bør beskyttes mot direkte vannpåkjenning og holdes under jevnlig oppsyn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Det er registrert lokal avskalling av overflatebelegg på takplatene. Omfanget bør kontrolleres nærmere, og skadde områder og innfestinger vedlikeholdes eller utbedres. Taktekking og undertak er over 40 år gamle. Det overstiger alderskriteriet i NS 3600:2025 tabell C.3 (18 år) og C.4 (13–18 år). Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert avskalling i overflatebelegget på beslag, samt slitte og nedbrutte toppbord og vindskibord. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Avskalling i overflatebelegget reduserer beslagenes beskyttelse. Slitte og nedbrutte toppbord og vindskier gir redusert beskyttelse mot nedbør og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

- Takkonstruksjon/loft | Det er registrert misfarging og skjolder på undertak, tilstøtende treverk og rundt/under takvinduet på loftet. Årsak og omfang er ikke avklart. Misfargingen kan være spor etter fuktbelastning. Begrenset lufting ved undertaket kan øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales fuktmåling og kontroll av treverk samt undersøkelse av tilstøtende takdetaljer og lufting ved raft. Taket ble opplyst tekket om i ca. 1983–86, og det er ikke kjent om fuktmerkene har oppstått før eller etter omtekkingen. Det ble ikke registrert tegn til aktiv vanninntrengning ved befaringen.

- Yttervegger | Ved overgangen mellom yttervegg og grunnmur er det registrert lokale åpninger og/eller ufullstendige avslutninger av sjikt. Bakenforliggende materialer er synlige. Det er registrert lokale åpne endeskjøter og skader i trekledningen. Overflatebehandlingen er stedvis avskallet. Skjøtene og bakenforliggende materialer bør kontrolleres, og skadde bord og detaljer utbedres ved behov. Det anbefales nærmere kontroll av vindtetting, vannavledning og treverk før detaljene utbedres. Mangelfulle avslutninger og skadde skjøter kan øke eksponeringen av bakenforliggende materialer for fukt og vær. Vindtetting, vannavledning og treverk bør kontrolleres nærmere. Skadde bord og detaljer bør utbedres, og overflatene vedlikeholdes. Utbedringen må ivareta nødvendig lufting bak kledningen.

- Vinduer og takvinduer | Det er registrert dugg på innsiden av kjellervindu mot øst. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Døren til kjelleren er værslitt og pakning mangler. Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det bør foretas lokal utbedring, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

- Balkonger, verandaer og terrasser | Verandaens innfesting mot bygningen har lokale detaljer som bør kontrolleres nærmere. Innfestningen under verandadøren er uten understøtte og er festet med spiker. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Verandaen utsettes for vertikale krefter fra egenvekt, snø, møbler og mennesker som beveger seg. Dette skaper et uttrekkspress på spikrene. Det anbefales å utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk. Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen. Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Utvendige trapper | Det er registrert overflateslitasje på utvendige tretrapper samt mosebegroing på betongtrapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp, fallhøyde rundt utvendig kjellertrapp på ca 1,2 m. Slitte overflater på tretrappene gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, noe som øker risikoen for raskere nedbrytning av trevirket. Mosebegroing på betongtrappen kan medføre glatte overflater og økt risiko for fallulykker.

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av tretrappene samt rengjøring og fjerning av mose på betongtrappen. Ytterligere utbedringer vurderes etter behov. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Nødvendig rekkverk og håndløper etableres etter vurdering av trappenes utforming og fallhøyde.

- Overflater | Det er registrert en vertikal sprekk i veggoverflaten over en døråpning. Årsak og eventuell utvikling er ikke avklart. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Rom under terreng | Det er påvist konstruksjon med skaderisiko. Det er registrert stedvis betydelig bruksslitasje på innvendige overflater i kjelleren. Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon. Det må påregnes overflateoppussing og stedvis utbedring etter behov.

- Innvendige trapper | Innvendige trapper har varierende grad av bruksslitasje på overflatene. Åpninger mellom trinn i kjellertrapp fra hall på ca 19 cm. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det må påregnes behov for periodisk vedlikehold og eventuell utbedring av overflatene etter behov. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

- Innvendige dører | Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte innvendige dører. Skyvedøren til kjøkkenet går tregt ved åpning og lukking. Det må påregnes justering og eventuelt vedlikehold av enkelte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Avvikene kan medføre redusert funksjonalitet og økt slitasje på dører og beslag over tid.

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon på etableringstidspunkt, oppbygging og senere oppgraderinger av vaskerommet er ikke fremlagt.

- Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er observert saltutslag i vaskerommet. Det påviste utslaget gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting, forbedret ventilering eller fuktsikring av muren.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Vann kan bli stående på gulvet eller renne til områder uten avledning til sluk. Fall og avrenning bør kartlegges nærmere. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Vaskerom - Ventilasjon | For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilstrekkelig tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert sprekkdannelse i veggflis ved dusjbatteriet samt avflassing av maling i himlingen ved skråtaket. Sprekk i veggflis kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke er intakt. Avflassing av maling kan skyldes fuktbelastning eller redusert vedheft og medfører behov for overflatevedlikehold. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen og utbedre skadet flis. Avflasset maling bør fjernes, og himlingen overflatebehandles etter at årsaken til avflassingen er vurdert.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Baderomsinnredningen har lokale skader i kantbelegg. Skadeomfang og eventuell fuktpåvirkning bør kontrolleres. Skadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Naturlig avtrekk kan gi varierende luftutskifting. Ved utilstrekkelig avtrekk kan fukt bli stående i rommet og gi kondens. Avtrekksfunksjon og tilluft bør kontrolleres. Mekanisk avtrekk bør vurderes, tilpasset kanalens utførelse.

- Innvendige vannledninger | Vannledningene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder som tilsier økt risiko for aldersrelaterte svekkelser. Rørenes gjenværende brukstid er usikker. Aldersrelatert slitasje og korrosjon kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader. Skjulte rørføringer gjør det vanskelig å oppdage eventuelle svekkelser før lekkasjer oppstår. Det anbefales å følge med på røroppleggets tilstand. Utskifting av eldre vannledninger bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og øvrige vanninstallasjoner.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Soverom med vanninstallasjon | Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon. Det er i NS 3600:2025 et krav om at det skal være sluk i gulv eller montert lekkasjesikring/stopper for eventuelt lekkasjevann i alle rom med vanninstallasjoner. Tilstandsgrad 2 settes grunnet dette. Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller tilknyttet utstyr kan vannet spre seg til gulv og omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages. Dette medfører økt risiko for fukt- og vannskader.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. 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.

- Terrengforhold | Terrenget faller fra sør mot nord, mot eldre del av bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp, fallhøyde rundt utvendig kjellertrapp på ca 1,2 m. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Nødvendig rekkverk og håndløper etableres etter vurdering av trappenes utforming og fallhøyde.
- Det anbefales å gjennomføre en ny radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen. Ny radonmåling anbefales for å dokumentere dagens nivå, særlig fordi kjelleren benyttes til opphold.
- Ildfast plate er ikke utstrakt iht. anbefalinger på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp fra hall på ca 19 cm. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- På bakgrunn av anleggets alder og eldre sikringsskap med skrusikringer anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget utført av en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt.

Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i integrert garasje med dørforbindelse til boligen. Det er installert ladepunkt for elbil.

Standard
1. etasje:
Entré:
Entréen har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og plassbygde skap med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Hovedinngangsdøren er utført i profilert tre med glassfelt på begge sider, og rommet leder videre inn til hall med trapp.

Stue:
Med gjennomgående hjørneløsning og store vinduer oppleves stuen som lys og luftig. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Overflatene er lysmalte, og gulvet er belagt med parkett. To vedovner sørger for ekstra varme og kos de kjøligere dagene, og det er lagt varmekabler i gulvet. Fra stuen er det utgang til verandaen.

Veranda:
Stor og delvis overbygd veranda på 23 m². Gulvet er belagt med terrassebord og rekkverket er av malt treverk. Fra verandaen er det åpen opg langstrakt utsikt. Utetilværelsen oppleves som skjermet og privat med lite innsyn. Verandaen er vendt mot vestlige solforhold.

Kjøkken:
Eget kjøkkenrom med plass til spisebord ved vinduet. Innredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater. I innredningen er det opplegg og plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser beskytter bakveggene og ventilatoren har avtrekk ut.

Soverom:
I første etasje finnes to soverom, begge med adkomst fra stuen. Rommene har parkett på gulv, vinduer for dagslys og plass til seng, skrivebord og oppbevaring.

2. etasje:
Soverom:
I andre etasje ligger tre soverom tilknyttet gangen, alle med plassbygde skap og skapinnredning. Det ene soverommet er utstyrt med veggmontert servant med armatur. Rommene har parkettgulv og skråtak.

Bad:
Flislagt bad opprinnelig fra 1978 med varmekabler i gulv. Delvis oppgradert i 2005, med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusj med forheng, badekar, gulvstående wc og servantinnredning med under- og overskap.

Underetasje:
Innredet rom:
I kjelleren ligger et rom innredet som kjellerstue med flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.

Veggene har innvendig utforing med panel og tapet, samt malt mur og betong. Rommet er ifølge byggetillatelse fra 1982 ikke godkjent for varig opphold.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i kjelleren og har betonggulv og malte mur- og betongvegger. Rommet er utstyrt med to vaskekummer, opplegg for vaskemaskin, plassering for tørketrommel og en 200 liters Høiax varmtvannsbereder fra 2020.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett og fliser.
Vegger: Tapetserte og malte vegger med varierende utførelse.
Himling: Malte, glatte flater og trepanel.

Lagring:
Boligen har plassbygde skap og skapinnredning i entré, bod, soverom og hall i andre etasje. Det er lagringsplass i bod i første etasje samt to boder og uinnredet kjellerrom i kjelleren. Kaldtloft med adkomst via luke i hall i andre etasje, samt en frittstående lekestue på tomten.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen er oppført over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, bod, kjøkken, stue, to soverom og integrert garasje
2. etasje: Tre soverom og bad
Kjeller: Vaskerom, to boder, uinnredet kjellerrom og rom innredet som kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold)
Kaldtloft på med adkomst via luke i 2. etasje.
Veranda på 23 m² med utgang fra stue.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1901

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2023:
- Rørfornying av felles spillvannsledning med strømpe (relining), rørinspeksjon og punktreparasjon, utført av VAT Vann og Avløpsteknikk.
2020:
- Utskifting av varmtvannsbereder til ca. 200 liters Høiax-bereder i vaskerom i kjeller, utført av Kilden VVS.
2005:
- Modernisering av bad i 2. etasje med flislegging på vegger, ny servant, dusjvegg og skap, utført av Tømmermester Y. Stigum.
Ukjent årstall:
- Montering av overspenningsvern og etablering av nyere sikringskurs til elbillader.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1088.8 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten har skrånende terreng som hovedsakelig faller fra sør mot nord. Uteområdene er opparbeidet med plen, beplantning og variert vegetasjon rundt boligen.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 12 500 000,-
Omkostninger	Kr 313 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 12 813 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 312 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 313 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 331 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 29 660 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Årsprognose for 2026:
- Vann- og avløpsgebyr: kr 21 240
- Renovasjonsgebyr: kr 8 183
- Feie- og tilsynsgebyr: kr 237
- Eiendomsskatt: kr 1 927
Totalt: kr 31 587

I tillegg er eiendommen tilknyttet Oppsal Vel Veilag, med en årlig avgift for veitjenester og vedlikehold.

Eiendomsskatt
Kr 1 927 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 2 155 036 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 8 620 144 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Årlig velavgift
Kr 2 300
i velforening Tores Vei er privat vei i Oslo kommune der Oppsal Vel Veilag har ansvar for snømåking, strøing og strørydding.

Det er ikke planlagte endringer av velavgiften for 2026/27-sesongen, opplyser veilaget.

Oppsal Vel Veilag har ikke ansvaret for driften av Tores vei, der det er beboerne i Tores vei som har ansvaret for å danne sitt eget veilag.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbyggingen i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført rundt 1901. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for innredning bad/wc i 2. etg (forandring fra tomannsbolig til enebolig) den 23.01.1980. Det er utstedt ferdigattest for rivning av uthus den 22.08.1983. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For tilbygg til eneboligen (omfattende kjeller, garasje, veranda og inngangsparti, oppført på 1980-tallet) ble det gitt byggetillatelse den 05.01.1983, etter approbasjon datert 29.09.1982. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget. Kommunen avholdt ferdigkontroller i 1985 og 1986 med pålegg om retting av gjenstående arbeider, herunder manglende rekkverk ved utvendig kjellertrapp og manglende innsendelse av korrigerte tegninger i samsvar med det utførte arbeidet. Byggesaken ble henlagt av Oslo bygningskontroll den 18.05.1987. Henleggelsen innebærer ikke at arbeidene er godkjent.

Matrikkelbrevet oppgir bygningen med én etasje og uten registrert bruksareal, mens boligen i henhold til tilstandsrapporten og byggetegningene er oppført over tre plan (kjeller + 1.-2. etasje).

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.03.1982. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I godkjenningen fra kommunen er det uttrykkelig presisert at ingen rom i underetasjen/kjelleren kan godkjennes for varig opphold. Rom i kjelleren benyttes i dag likevel som kjellerstue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Eiendommen har privat avløpsstikkledning som er felles med Tores vei 2.

Den felles spillvannsledningen ble rehabilitert i 2023 med strømpe (relining), rørinspeksjon og punktreparasjon.

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), plan-ID S-4220, vedtatt 15.03.2006, hvor eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 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 (plan-ID S-611), vedtatt 07.11.1955. Planen er for boligformål erstattet av S-4220, men opprettholdes for andre formål, herunder tilliggende veigrunn.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030: Smart, trygg, grønn" (plan-ID Kommuneplan 2015-2030). Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220 (småhusplanen). Småhusplanen regulerer hvordan det kan bygges og fortettes. Den legger også begrensninger på hvor mye det er lov å bygge på eiendommen. Som følge av dette gjelder det et midlertidig forbud mot tiltak (hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 13-1–13-4), men det er enkelte unntak for at ikke alle prosjekter skal stoppe opp.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Revisjon av småhusplanen S-4220 for Oslos ytre by (saksnummer 202102096) - under behandling.
- Midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revidering av småhusplanen S-4220 (saksnummer 202204703) - under behandling.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Selger opplyser at det ble utført radonmåling for over 20 år siden uten påviste forhøyede radonverdier, men målingen er ikke dokumentert og resultatene kan derfor ikke verifiseres.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon ifølge aktsomhetskart.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1971/2178-1/105 03.02.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 146 BNR: 23
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen gir eiere av gnr. 146, bnr. 23 (og del av denne) tillatelse til å føre vannledning over gnr. 146, bnr. 389 på nordsiden langs gjerdet til eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger beliggende på bnr. 23. Det gis videre rett til ettersyn og vedlikehold av stikkledningene ved behov. Berørt areal skal settes i stand etter graving, og eventuell skade erstattes etter offentlig takst. Dette gjelder også graving i Tores vei. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 146, bnr. 22) før eiendommen ble utskilt:
1968/6934-1/105 15.05.1968 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 146 BNR: 23
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen gir eiere av gnr. 146, bnr. 22 rett til å føre kloakkledninger og vannledning over bnr. 23 til sin eiendom, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene ved behov. For skade og ulempe kan det kreves erstatning etter skjønn. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1902/29-1/105 19.12.1902 BESTEMMELSE OM VEG
Skjøtet inneholder en veiforpliktelse hvor kjøper plikter uten godtgjørelse å utlegge den over parsellen førende vei i halv bredde, slik den er avmerket på utparselleringskart fra 1901 (veiens samlede bredde skal være 6 meter). Det påhviler eier å opparbeide sin del av veien som alminnelig bygdevei til allmenn ferdsel.

1917/912312-1/105 06.07.1917 BESTEMMELSE OM VEG
Skjøtet viderefører veiforpliktelsen fra 1902: Kjøper plikter uten godtgjørelse å utlegge anlagt vei over parsellen i halv bredde (samlet veibredde 6 meter), og forpliktes til straks å opparbeide sin del av veien som alminnelig bygdevei til allmenn ferdsel.

1921/920151-1/105 04.02.1921 BESTEMMELSE OM VEG
Erklæringen inneholder vilkår stilt av Akers bygningsvesen for midlertidig godkjennelse av oppført villa: Veien skal etter bygningsarbeidet settes i stand på en godkjent måte, eier forplikter seg til å fratre de regulerte arealer langs eiendommen til veiarealer etter hvert som veien opparbeides, og gjerde må settes i reglementsmessig avstand fra veikant. Betingelsene forblir bindende på eiendommen inntil de eventuelt oppheves etter reguleringsvedtak.

1938/7490-1/105 24.06.1938 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Andragende og erklæring om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og legge stikkledning til privat kloakk i Tores vei. Eier forplikter seg til å overholde gjeldende og fremtidige reglementer, bekoste eventuelle endringer ved ledningsnett forårsaket av fremtidig veiopparbeidelse eller utvidelse, og bærer ansvaret for at privatrettslige forhold vedrørende de private ledningene er i orden.

1938/7491-1/105 24.06.1938 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning

Erklæring hvor eier forplikter seg til å utføre kloakkanlegget frem til nærmeste kloakk i overensstemmelse med Akers vann- og kloakkvesens bestemmelser.

1958/12445-1/105 23.10.1958 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 12445 - 12468
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn avsagt av Oslo Skjønnskommisjon II i sak nr. 24/1956 vedrørende regulering av Ulsrudveien i 12,5 meters bredde. For avgivereiendommen gnr. 146, bnr. 22 ble et areal på 81,7 m² taksert til kr 0 i erstatning da det ble ansett som gammel veigrunn. Refusjonsplikt forfaller etter skjønnets bestemmelser.

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1967/10748-1/105 15.08.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Erklæring avgitt i anledning tillatelse til å utskille og bebygge eiendommen. Tores vei skal istandsettes langs eiendommen med 6,0 m kjørebane og 0,5 m bankett på hver side (planeringsbredde 8 m). Eier plikter etter forlangende fra Oslo kommune å opparbeide vei og legge hovedkloakk samt overvannsledning. Nødvendig grunn til regulert vei skal vederlagsfritt avstås til kommunen, og eier plikter å sette opp gjerde etter bygningslovens § 103.

1968/6933-1/105 15.05.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen etablerer Oslo kommunes vann- og kloakkreglement som bindende for eiendommen. Eier forplikter seg til å melde fra før arbeid igangsettes, gi kommunen inspeksjonsrett, og koble avløp til offentlig kloakk ved pålegg. Kommunen har ansvarsfraskrivelse for visse driftstap og tilbakeslagsskader, mens eier er ansvarlig for at det private ledningsanlegget er i forskriftsmessig stand. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1969/5248-2/105 01.04.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Erklæring i anledning dispensasjon for deling av eiendommen bebygget med garasje mot Tores vei. Eiere forplikter seg til at utvendige arbeider på garasjen utføres slik at bygningen bevarer karakteren av én bygning, med helhetlig utvendig maling godkjent av bygningskontrollen. Eiere har gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn, samt rett til atkomst over nabogrunn for vedlikehold og reparasjon av garasjen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme i entré, deler av stue og kjellerstue, samt varmekabler på bad. Peis med innsats og frittstående vedovn. Varmekabler over kjellerstua i stuegulv 1 etg.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Birger Lindholt
birger@takstpartner.no
986 52 461

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Tømmermester Y.Stigum
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging vegger. Bytte av servant. Bytte dusjvegg. Montere nye skap.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983
Firmanavn: Tømmermester Y. Stigum
Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg med utvendig kledning på ny og gammel del av huset. Nye vinduer, nye ytterdører, ny taktekking.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983
Firmanavn: Tømmermester Y. Stigum
Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt Ikodren drensrør langs grunnmur på tilbygget. Grunnmurspapp er påmontert på samme grunnmur.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Ny drenering ved tilbygget, beskrevet i forrige punkt.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Liten fuktskade på parketten under vinduet på det ene soverommet i 2. etg. pga regnvann.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Tømmermester Y. Stigum
Beskrivelse av arbeidet: Parketten er nå helt tørr, og pusses/ lakkeres.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsrør, godkjent utbedring i juni 2023.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: VAT vann og avløpsteknikk
Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying fellesrør Toresvei 2 og 2B. Rørleggerarbeid i grøft.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Vat vann og avløpsteknikk
Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i forrige punkt.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Tilbygg (større stue, to ekstra rom, garasje, vindfang, kjellerstue og redskapssrom med utgang fra kjeller, ny veranda.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Arbeidet er utført av tømmermester Y. Stigum.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ble foretatt for mer enn 20 år siden, ingen påvisning av radon, mangler dokumentasjon.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Jorunn Lundberg Stigum

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 0.80 %
Tilstandsrapport fra kr 30 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 7 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 25 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 45 867. Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 196 067, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf H5 NORGE

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Asbjørn Gjerde
avdelingsleder/ eiendomsmegler MNEF
asbjorn.gjerde@em1ostlandet.no
Tlf: 982 51 026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse































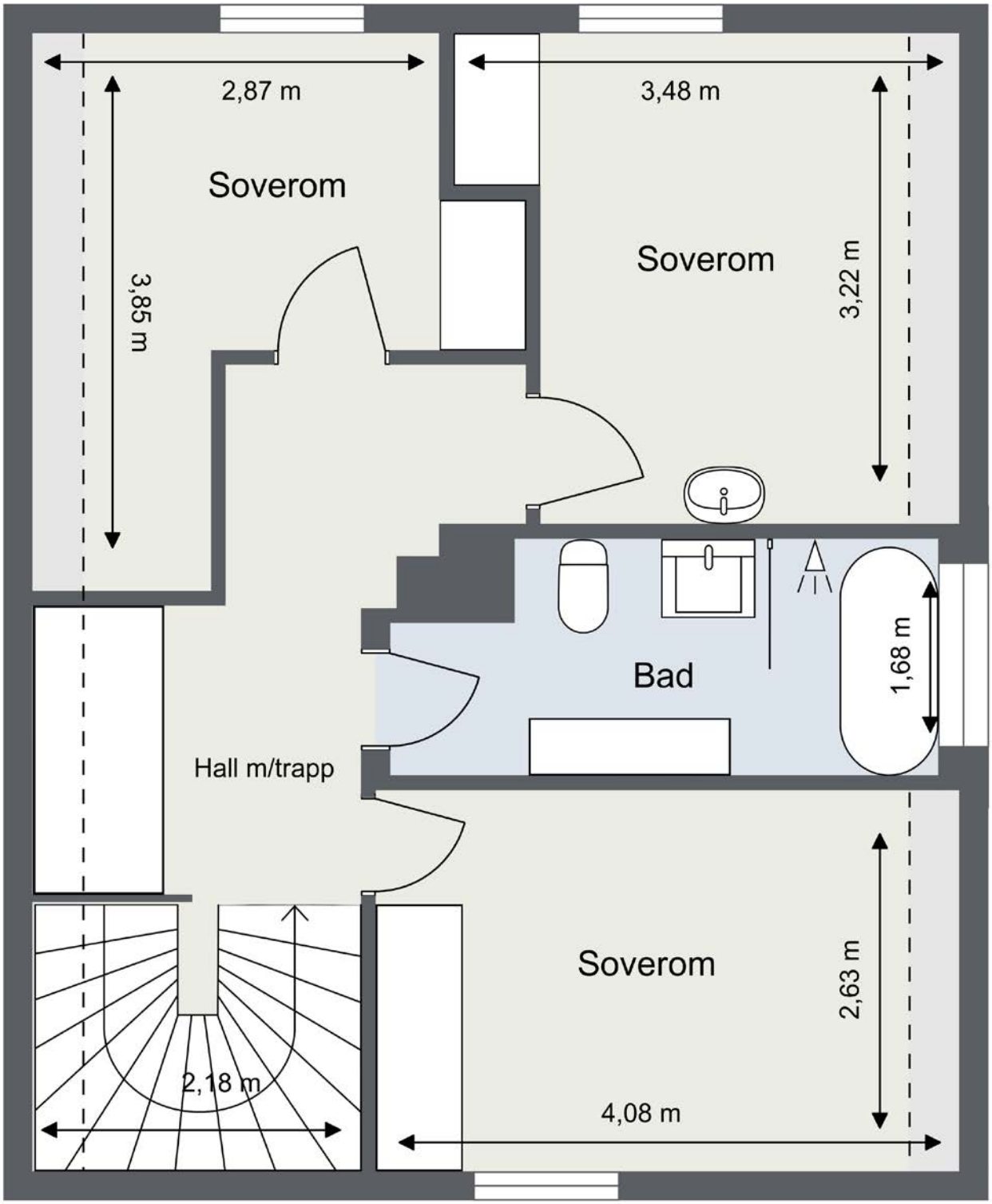




Plantegning

†

Tores vei 2B - 6012260203
2. etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse







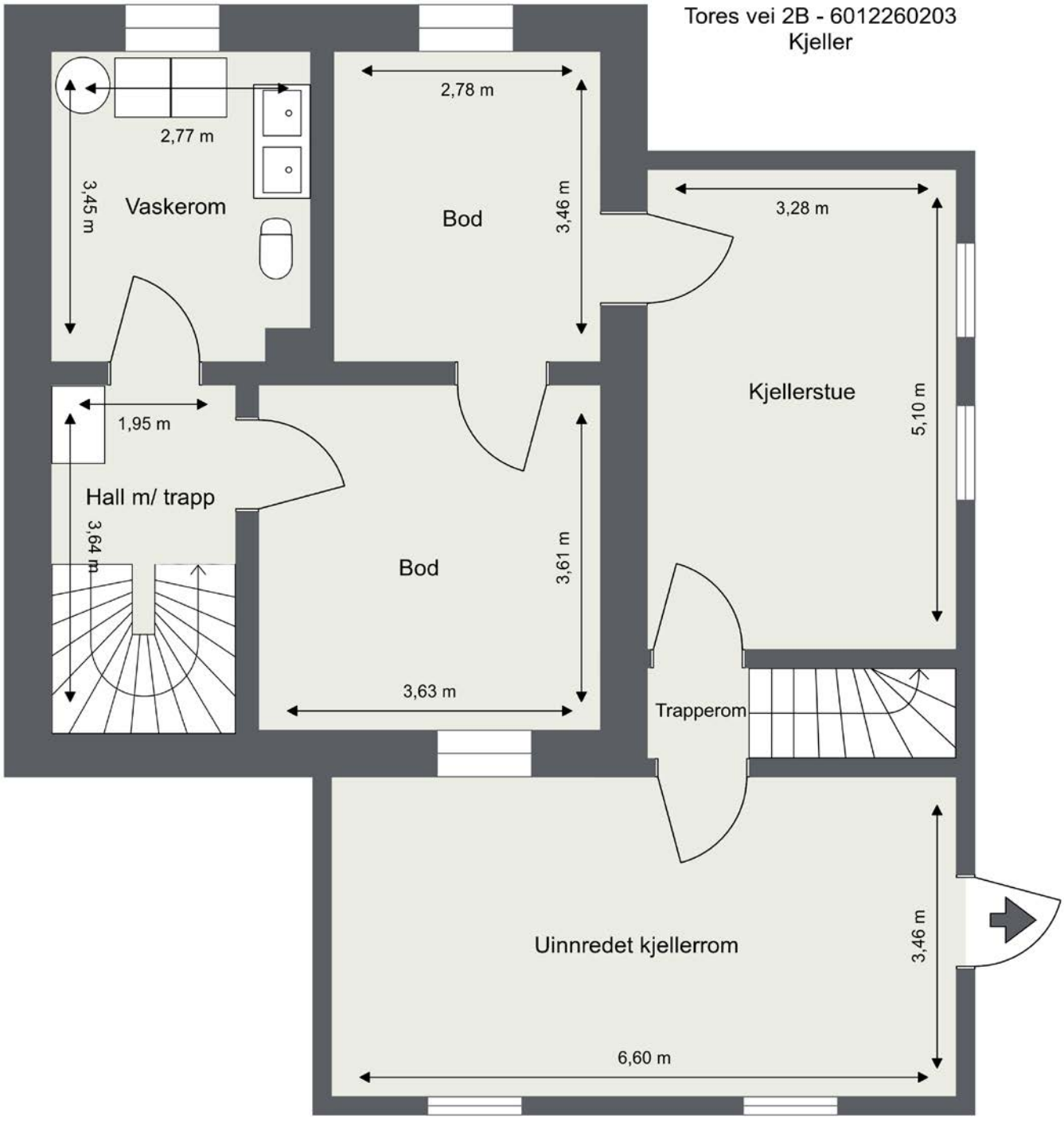








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

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

Oppdatert 10.12.19

TORES VEI 2B

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøranstien Linje 78A, 78B	**3 min** 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	**7 min** 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	**6 min** 2.9 km
Kastellet Linje 13, 19	**9 min** 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 8.3 km

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	**13 min** 1 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	**14 min** 1.2 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	**15 min** 1.2 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	**19 min** 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**12 min** 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**14 min** 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**6 min** 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

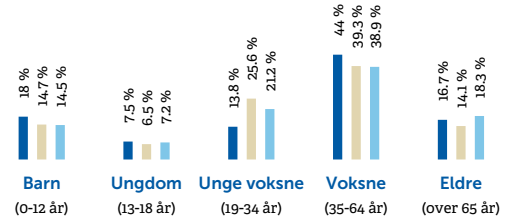
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ulsrud/Søndre Oppsal	1 208	498
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-6 år) 118 barn	**7 min** 0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 år) 72 barn	**9 min** 0.7 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 153 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien PostNord	**6 min** 0.5 km
Meny Oppsal	**8 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

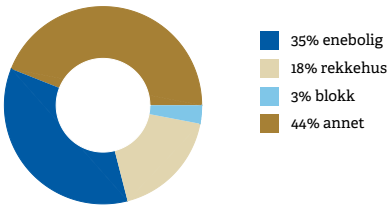
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Bølerbanen Fotball	**12 min** 1 km
Bøler skole Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
EVO Bøler Senter	**13 min**
Mudo Ulsrud	**14 min**

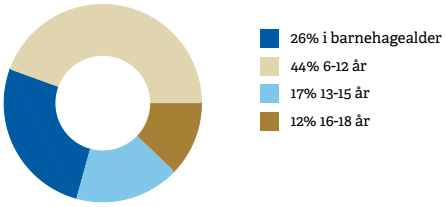
BOLIGMASSE



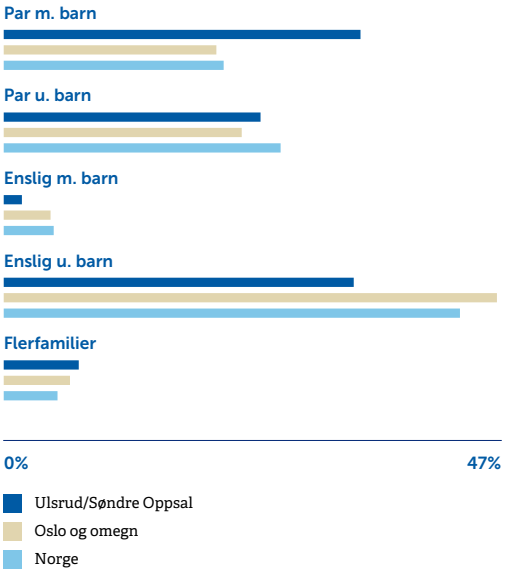
VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	**10 min**
Boots apotek Oppsal	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



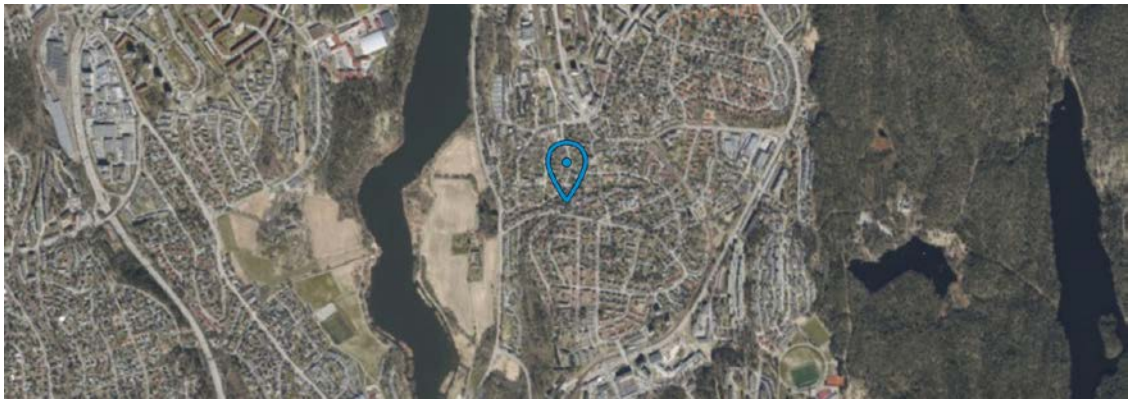
FAMILIESAMMENSETNING

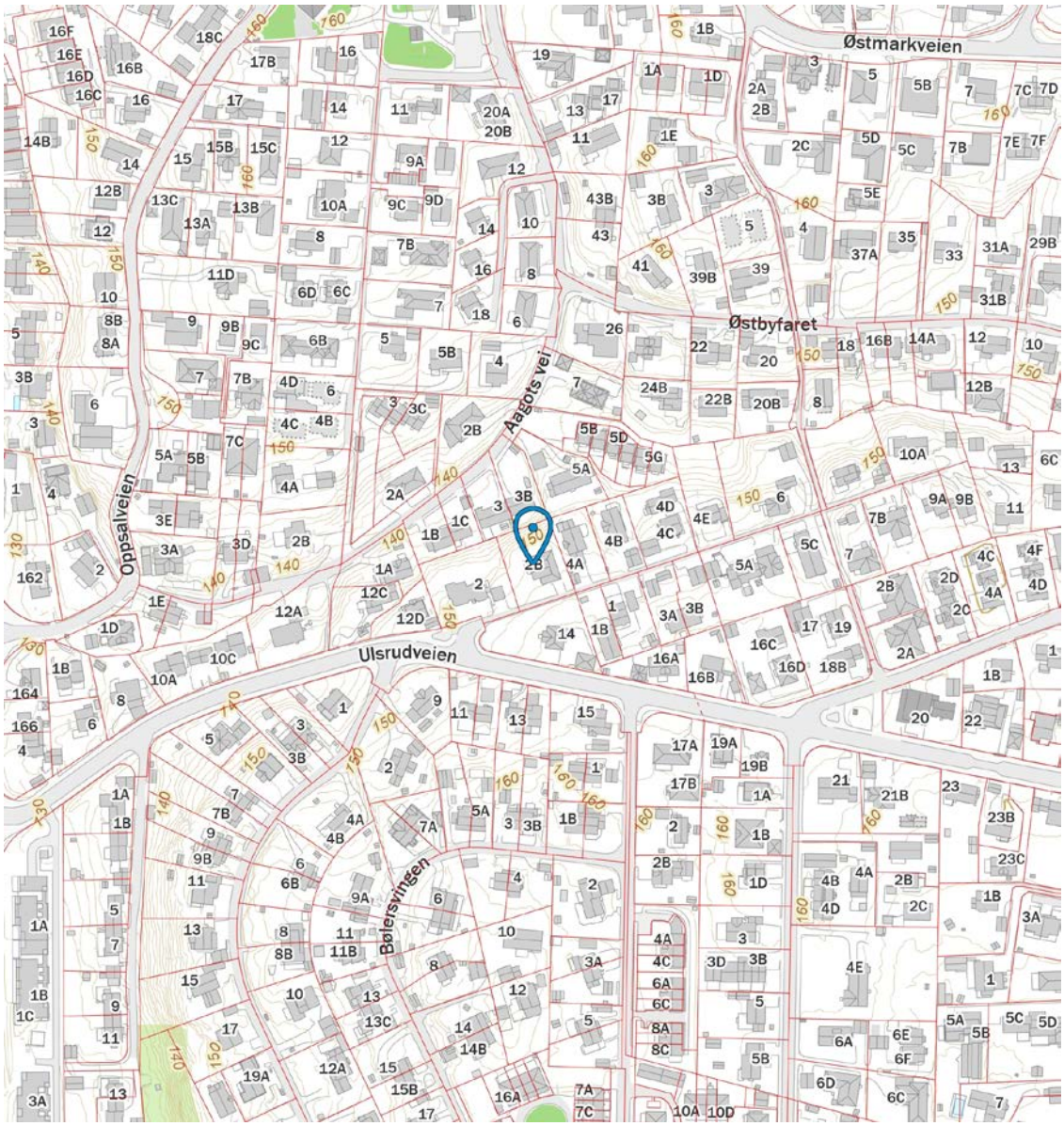


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tores vei 2B , 0687 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 389

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22795-1016 **Eiendomsverdi ref nr:** EP3962

Autorisert foretak: LINDHOLT & CO. AS

E
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lindholt & Co AS

Rapportansvarlig



Birger Lindholt

birger@takstpartner.no
986 52 461

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med oppgitt byggeår 1901, oppført over kjeller, 1. og 2. etasje samt kaldtloft. Boligen ble ombygd fra tomannsbolig til enebolig i perioden 1978–1980 og utvidet med tilbygg med kjeller, garasje, veranda og inngangsparti på 1980-tallet. Bygningen har saltak tekket med plastbelagte stålplater og hovedsakelig stående trekledning, med liggende kledning øverst i gavlene.

Boligen har et samlet BRA-i på 272 m², fordelt med 90 m² i kjeller, 137 m² i 1. etasje, inkludert integrert garasje, og 45 m² i 2. etasje. Kjelleren inneholder kjellerstue, vaskerom, boder, uinnredet kjellerrom og gang- og trappearealer. I 1. etasje er det entré, bod, hall med trapp, kjøkken, stue og to kontorer. I 2. etasje er det hall, tre soverom og bad. Romfordelingen beskriver dagens bruk. Kjellerrommene er i byggetillatelsen fra 1982 ikke godkjent for varig opphold. Kaldtloftet har høyde til mønet på ca. 1,40 m og inngår ikke i BRA.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat og fliser på gulv, tapetserte og malte vegger samt malte himlinger og trepanel. Overflatene har varierende slitasje og stedvis behov for oppussing. Vinduene er hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass. Kjøkkenet har profilerte fronter, laminert benkeplate og lokale overflateskader.

Badet i 2. etasje ble etablert i 1978 og delvis oppgradert i 2005, uten fornyelse av tettesjikt og sluk. Vaskerommet i kjelleren har betongoverflater og eldre sluk.
Oppvarming skjer med elektriske panelovner, vedfyring og elektrisk gulvvarme i enkelte rom. Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter, opplyst skiftet i 2020.

Tomten er på ca. 1 089 m² og har skrånende terreng med plen, vegetasjon og opparbeidede utearealer. For nærmere opplysninger om tilstand vises det til rapportens enkelte punkter.

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.

Boligen ble omgjort fra tomannsbolig til enebolig, med innredning av bad/WC i 2. etasje. Ferdigattest for arbeidene ble utstedt i 1980.

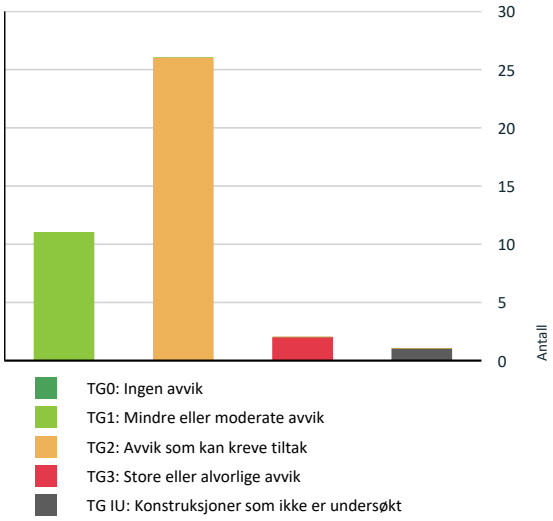
Tilbygg med kjeller, garasje, veranda og inngangsparti ble godkjent 29.09.1982. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget. Kommunen henla byggesaken 18.05.1987 som følge av manglende rekkverk ved utvendig kjellernedgang og manglende korrigerte tegninger i samsvar med utført arbeid. Henleggelsen innebærer ikke at eventuelle avvik fra byggetillatelsen er godkjent. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at kjellerrommene er godkjent for varig opphold.

Det er dermed ikke dokumentert at dagens utførelse og rombruk samsvarer med godkjente tegninger og vedtak. Forholdet anbefales avklart med Plan- og bygningsetaten.

Byggesaken inneholder også dispensasjon fra veglova og vedtak om tilbyggets plassering.

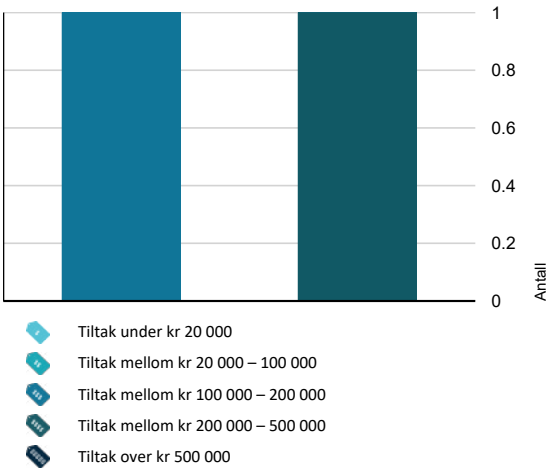
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via eiendomsmegler og omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig. Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet, med særlig vekt på forhold som er relevante ved eierskifte. Undersøkelsene er gjennomført i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, innenfor omfanget og begrensningene som fremgår av rapporten.

Rapporten omfatter boligen og tilgjengelige bygningsdeler som eier har vedlikeholdsansvar for, eller som har særlig nær tilknytning til boenheten. Øvrige fellesarealer og fellesinstallasjoner inngår ikke i tilstandsvurderingen.

Undersøkelsen er hovedsakelig basert på visuelle observasjoner av synlige og tilgjengelige områder, supplert med målinger og inngrep der dette er særskilt beskrevet. Det er ikke utført destruktive undersøkelser utover det som fremgår under de enkelte bygningsdelene. Boligen var møblert og bebodd ved befaringen. Særlig tunge møbler og inventar ble ikke flyttet. Tildekkede eller utilgjengelige flater kunne derfor ikke kontrolleres, og ytterligere avvik kan bli synlige når møbler og inventar fjernes.

Opplysninger om byggeår, vedlikehold, utskiftinger og tidligere arbeider er basert på opplysninger fra eier, rekvirent eller fremlagt dokumentasjon. Opplysninger hentet fra tidligere rapporter eller andre tredjepartskilder er ikke kontrollert med mindre annet er uttrykkelig angitt. Oppgitte årstall må derfor anses som omtrentlige når dokumentasjon ikke foreligger.

Eier har på forespørsel opplyst at vedkommende ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er fulgt opp. Opplysningen er ikke verifisert av den bygningssakkyndige. Tinglyste servitutter, heftelser og panteforhold er ikke kontrollert. Det er ikke gjennomført geotekniske grunnundersøkelser. Synlige tegn til bevegelser eller setninger i tilgjengelige bygningsdeler er vurdert og omtalt der slike forhold er registrert.

Det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er vurdert innenfor rapportens angitte kontrollomfang. Det er ikke utført utvidet el-kontroll, rørinspeksjon eller full funksjonsprøving av tekniske anlegg. Observasjonene erstatter ikke kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Arealene er målt på stedet etter NS 3940:2023. Arealangivelsene beskriver måleverdige arealer og dokumenterer ikke at arealene eller den faktiske bruken er offentlig godkjent.

Det er utført enkle fuktsøk på tilgjengelige overflater med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Indikasjonssøk kan ikke fastslå om eventuell fukt befinner seg foran eller bak et skjult tettesjikt. Resultatene er derfor veiledende. Utførte hulltakinger, fuktmålinger og eventuelle begrensninger er beskrevet under de aktuelle rommene.
Skjult konstruksjonsoppbygning og egenskaper knyttet til varme-, brann- og lydisolering er ikke kontrollert med mindre annet er uttrykkelig angitt. Det legges derfor ikke til grunn at slike forhold er dokumentert utført i samsvar med byggeårets krav.

Det er ikke gjennomført en fullstendig kontroll av kommunens plan- og byggesaksarkiv. Fremlagte og kontrollerte dokumenter er angitt i rapporten. Åpenbare avvik eller mulige lovlighetsmangler som ble registrert ved befaringen, er omtalt

Sammendrag av boligens tilstand

særskilt. Reguleringsforhold, ferdigattester, tinglyste rettigheter og øvrige offentligrettslige forhold bør avklares gjennom eiendomsmegler og kommunens bygningsmyndighet.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke foreligger. Forhold som er skjult, utilgjengelig eller krever åpning av konstruksjoner, kan først bli avdekket ved senere undersøkelser, vedlikehold eller ombygging. For rom og bygningsdeler med TG3 gis det et sjablongmessig anslag over forventede utbedringskostnader i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-22. Kostnadsanslaget er ikke et pristilbud og kan endres etter nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Soverom med vanninstallasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp, fallhøyde rundt utvendig kjellertrapp på ca 1,2 m.
- Det anbefales å gjennomføre en ny radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen.
- Ildfast plate er ikke utstrakt iht. anbefalinger på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp fra hall på ca 19 cm.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- På bakgrunn av anleggets alder og eldre sikringsskap med skrusikringer anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget utført av en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Boligens energimerking



Beskrivelse

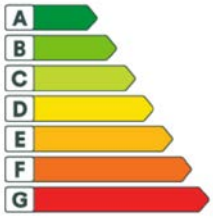
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1901, bærekonstruksjon i tre, takisolasjon, delvis etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1979, 1983

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendoms matrikkelen.

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk etter oppføring

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1978	Bad og bruksendring	Innredning bad/wc i 2. etg, endring fra tomannsbolig til enebolig
1979	Fasadeendringer	Endringer av vinduer, ytterdør og fasader.
1982	Tilbygg	Riving av uthus og tilbygg med kjeller, garasje, veranda og inngangsparti. Tilleggsisolering og ny kledning på hovedhuset.
1983	Dreneringsarbeid	Dreneringsarbeider langs tilbygget. Ikodren drensrør + grunnmurspapp
2005	Modernisering av bad	Flislegging vegger, ny servant, dusjvegg, skap. Membran/sluk ikke fornyet
2020	Ny varmtvannsbereder	Utskifting av varmtvannsbereder
2023	Rør spyling/fornying	Rehabilitering av felles spillvannsledning.
2026	Parkettskade	Selger opplyser om en liten fuktskade i parkett under vinduet på et soverom i 2. etasje, området ble pusset og lakkert.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med oppgitt byggeår 1901, oppført over kjeller, 1. og 2. etasje samt kaldtloft. Boligen ble ombygd fra tomannsbolig til enebolig i perioden 1978–1980 og utvidet med tilbygg på 1980-tallet. Bygningen har saltak tekket med plastbelagte stålplater og yttervegger med hovedsakelig stående trekledning, samt liggende kledning øverst i gavlene. Boligen har integrert garasje og veranda

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak og tekket med plastbelagte stålplater og undertaket er av takpapp. Selger opplyser i egenerklæringen at taktekkingen ble lagt i forbindelse med byggeperioden ca. 1983–86, og at eksisterende tak ble tekket om samtidig. Taket er besiktiget fra bakken og fra takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokal avskalling av overflatebelegg på takplatene. Omfanget bør kontrolleres nærmere, og skadde områder og innfestinger vedlikeholdes eller utbedres.
- Taktekking og undertak er over 40 år gamle. Det overstiger alderskriteriet i NS 3600:2025 tabell C.3 (18 år) og C.4 (13–18 år).

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp er utført i stål. Toppbord og vindskier er av tre. Skorsteinen er en pusset teglpipe som ble murt om over tak i forbindelse med oppføringen av tilbygget. Det er montert taktrinn fra loftsvinduet mot skorsteinen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er registrert avskalling i overflatebelegget på beslag, samt slitte og nedbrutte toppbord og vindskibord.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Avskalling i overflatebelegget reduserer beslagenes beskyttelse. Slitte og nedbrutte toppbord og vindskier gir redusert beskyttelse mot nedbør og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sperrekonstruksjon med synlig taktro av bord. For tilbygget beskriver byggesaksunderlaget med sperrer, limtredrager og isolasjon.
Kaldt loft på ca. 17,6 m2, er tilgjengelig fra luke i hall i 2. etasje. Fri høyde er ca. 1,40 m. Det er synlige ventilasjonsåpninger i gavlveggene. Skjult oppbygging er ikke bekreftet ved den visuelle kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og skjolder på undertak, tilstøtende treverk og rundt/under takvinduet på loftet. Årsak og omfang er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Misfargingen kan være spor etter fuktbelastning. Begrenset lufting ved undertaket kan øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales fuktmåling og kontroll av treverk samt undersøkelse av tilstøtende takdetaljer og lufting ved raft.

• Taket ble opplyst tekket om i ca. 1983–86, og det er ikke kjent om fuktmerkene har oppstått før eller etter omtekkingen. Det ble ikke registrert tegn til aktiv vanninntrengning ved befaringen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverk med hovedsakelig stående kledning, med liggende kledning i deler av gavlfeltene.
Ifølge byggebeskrivelsen fra 1982 ble den opprinnelige delen av boligen i samme periode etterisolert med 5 cm isolasjon og fikk ny stående og liggende trekledning.

Årstall: 1982 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Ved overgangen mellom yttervegg og grunnmur er det registrert lokale åpninger og/eller ufullstendige avslutninger av sjikt. Bakenforliggende materialer er synlige.

• Det er registrert lokale åpne endeskjøter og skader i trekledningen. Overflatebehandlingen er stedvis avskallet. Skjøtene og bakenforliggende materialer bør kontrolleres, og skadde bord og detaljer utbedres ved behov.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll av vindtetting, vannavledning og treverk før detaljene utbedres.

• Mangelfulle avslutninger og skadde skjøter kan øke eksponeringen av bakenforliggende materialer for fukt og vær.

• Vindtetting, vannavledning og treverk bør kontrolleres nærmere. Skadde bord og detaljer bør utbedres, og overflatene vedlikeholdes. Utbedringen må ivareta nødvendig lufting bak kledningen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer, hovedsakelig fra perioden 1979–1983, med 1- 2- og 3- lags isolerglass og to fag. Det finnes også mindre, koblede vinduer og takvindu på loftet. Alder og utførelse varierer. Tilstand og gjenværende brukstid vil naturlig variere ut fra alder, bruk, vedlikehold og eksponering mot vær og himmelretning. Det må påregnes normal bruksslitasje, og enkelte vinduer kan ha redusert tetthet i pakninger eller behov for justering og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Vinduer er undersøkt etter et stikkprøveprinsipp, og ikke samtlige vinduer er funksjonstestet eller detaljkontrollert. Det er foretatt en generell visuell gjennomgang, og vurderingen bygger på alder, funksjon og observerbar tilstand.

Alderskriterium iht. NS 3600:2025 tillegg C.8: isolerglassruter >35 år

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Årstall: 1979 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er registrert dugg på innsiden av kjellervindu mot øst
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangen har profilert tredør med glassfelt på begge sider, terrasseskyvedør med glass og trerammer, tredør ved kjellerinngangen, samt garasjeport i treverk.
Tilstand og alder på dører vurderes etter et stikkprøveprinsipp, og ikke alle dører er funksjonstestet eller detaljkontrollert. Det kan derfor forekomme lokale avvik som ikke er fanget opp ved befaringen. Punkterte glass og riper kan være vanskelig å avdekke ved ugunstige lysforhold eller motlys.
Innsettingsdetaljer, herunder isolasjon og tetting mellom karm og tilstøtende bygningsdeler, er skjulte konstruksjoner og er ikke vurdert.

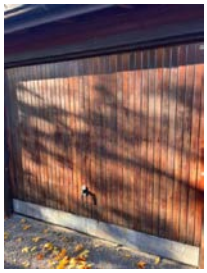
Årstall: 1979 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Døren til kjelleren er værslitt og pakning mangler.

Konsekvens/tiltak
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det bør foretas lokal utbedring, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført i tre med terrassebord, bjelkelag, stolper og rekkverk av liggende bord med håndlist. Rekkverkshøyden er målt til ca. 84,9 cm, og høyden til underliggende nivå er ca. 1,7 m. Ved terrassedøren er det et overdekket uteoppholdsareal og stikkontakt.
Konstruksjonen har understøttelse og innfestinger mot bygningen. Deler av undersiden er tilgjengelig for inspeksjon. Verandaen inngår i byggetillatelsen fra 1982.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Verandaens innfesting mot bygningen har lokale detaljer som bør kontrolleres nærmere. Innfestningen under verandadøren er uten understøtte og er festet med spiker.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Verandaen utsettes for vertikale krefter fra egenvekt, snø, møbler og mennesker som beveger seg. Dette skaper et uttrekkspress på spikrene.
- Det anbefales å utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapper ved hovedinngangen og verandaen. Kjellerinngangen har betongtrapp med sidevegger og avløpspunkt i bunnen av nedgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert overflateslitasje på utvendige tretrapper samt mosebegroing på betongtrapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp, fallhøyde rundt utvendig kjellertrapp på ca 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Slitte overflater på tretrappene gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, noe som øker risikoen for raskere nedbrytning av trevirket. Mosebegroing på betongtrappen kan medføre glatte overflater og økt risiko for fallulykker.
- Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av tretrappene samt rengjøring og fjerning av mose på betongtrappen. Ytterligere utbedringer vurderes etter behov.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Nødvendig rekkverk og håndløper etableres etter vurdering av trappenes utforming og fallhøyde.

Tilstandsrapport







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert utvendig belysning rundt boligen, og det er oppført en lekestue på tomten.

Lekestuen er kun visuelt besiktiget og er ikke tilstandsvurdert som en del av oppdraget. Den utvendige belysningen er ikke funksjonstestet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflate består av:
- Gulv: Laminat, parkett, fliser.
- Vegger: Tapetserte og malte vegger med varierende utførelse.
- Tak: Himlingene har både malte, glatte flater og trepanel.

Befaringen ble utført med møbler og inventar på plass. Tildekkede og utilgjengelige overflater kunne derfor ikke kontrolleres, og det kan foreligge overflateavvik som først blir synlige når møbler og inventar fjernes.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert en vertikal sprekk i veggoverflaten over en døråpning. Årsak og eventuell utvikling er ikke avklart.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene mellom boligetasjene er utført som trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøvevise høydemålinger av gulvene i begge etasjer med laser for å kontrollere eventuelle skjevheter og høydeforskjeller. Målingene er utført på tilgjengelige gulvflater og er ikke en fullstendig nivellering av etasjene.

Kjeller:

I kjellerstuen er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1. etasje

I kjøkken er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

I nordre kontor er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2. etasje:

I sydvest soverom er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

I nordvest soverom er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

⚠ Radon

Beskrivelse

Selger opplyser at det ble utført radonmåling for over 20 år siden, uten påviste forhøyede radonverdier. Målingen er ikke dokumentert, og resultatene kan derfor ikke verifiseres.

Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med høy aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å gjennomføre en ny radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ny radonmåling anbefales for å dokumentere dagens nivå, særlig fordi kjelleren benyttes til opphold

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglskorstein med flere løp, peis med innsats og frittstående vedovn. Det er opplyst at skorsteinen ble murt om over tak i perioden 1982–1985, med forlengelse i Leca-elementer. Det er murverk ved ildstedene og gulvbeskyttelse foran og under dem.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate er ikke utstrakt iht. anbefalinger på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren inneholder kjellerstue, boder, vaskerom samt hall- og trappearealer. Kjelleren består av en opprinnelig del og en senere utgravd del, med ulik gulvhøyde.

Den opprinnelige delen har betonggulv med stedvis malte overflater og gulvbelegg. Overflatene har varierende grad av bruksslitasje. Takhøyden i hallen ved trappen er målt til ca. 2,07 m.

Den senere utgravde delen har betonggulv i uinnredede rom og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme i kjellerstuen. Kjellerstuen har innvendig utforede yttervegger med panel- og tapetoverflater. Øvrige vegger består hovedsakelig av malt mur eller betong. Takhøyden i kjellerstuen er målt til ca. 2,34 m.

Det er utført hulltaking i innvendig utforet yttervegg mot sør i kjellerstuen. Ved fuktmåling med Protimeter MMS3 ble det registrert et fuktinnhold på ca. 16,1 vektprosent (MC %) i trevirket. Måleresultatet gjelder det undersøkte kontrollpunktet og er ikke representativt for fukttilstanden i hele veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko.

• Det er registrert stedvis betydelig bruksslitasje på innvendige overflater i kjelleren.

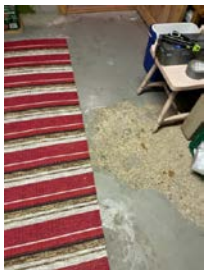
Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon.

• Det må påregnes overflateoppussing og stedvis utbedring etter behov.

Tilstandsrapport





Garasje

Beskrivelse

Garasjen er integrert i bygningen og har garasjeport med treoverflate, betonggulv, platekledde vegger og platekledd himling. Det er vindu, belysning, dørforbindelse til boligen og ladepunkt for elbil. Bil, hyller og lagrede gjenstander begrenser innsynet til deler av overflatene.

Årstall: 1985 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere innvendige tretrapper med ulik utførelse. Enkelte har åpne opptrinn, malte trinn og vanger, mens andre har overflatebehandlet tre. Det er håndløper langs vegg ved enkelte trappeløp. Utførelse og sikring varierer mellom trappene.

Vurdering av avvik:

- Innvendige trapper har varierende grad av bruksslitasje på overflatene.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp fra hall på ca 19 cm.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes behov for periodisk vedlikehold og eventuell utbedring av overflatene etter behov.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig innvendige tredører med profilerte dørblad, med malte overflater og med synlig trestruktur. Enkelte dører har glassfelt, og det er også montert skyvedør.

Det er registrert mindre hull i flere dørblad, som kan være forenlige med tidligere angrep av treborende insekter. Hullene fremstår som eldre, uten synlige tegn til pågående aktivitet. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser for å fastslå årsak eller eventuell aktivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte innvendige dører. Skyvedøren til kjøkkenet går tregt ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes justering og eventuelt vedlikehold av enkelte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Avvikene kan medføre redusert funksjonalitet og økt slitasje på dører og beslag over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eier opplyser heller ikke å ha observert skadedyr eller tegn til skadedyraktivitet i boligen. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forekomster kan derfor ikke utelukkes.
Eldre hull i enkelte dørblad er omtalt under innvendige dører. Årsaken til hullene er ikke fastslått.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har plassbygde skap og nyere skapinnredning i blant annet entré, bod, soverom og hall i 2. etasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i kjelleren og har betonggulv og malte betongvegger. Rommet har gulvsluk, to vaskekummer, vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på etableringstidspunkt, oppbygging og senere oppgraderinger av vaskerommet er ikke fremlagt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte mur- eller betongflater med synlig struktur. Himlingen har malt overflate. Det er synlige rør og elektriske føringer.

Vurdering av avvik:
- Det er observert saltutslag i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste utslaget gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting, forbedret ventilering eller fuktsikring av muren.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong og har gulvsluk.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforhold på betonggulvet ved bruk av laser. Det ble målt et fall på ca. 5 mm over en avstand på 280 cm mot sluk. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk samt stedvis motfall på gulvet.

Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser etter TEK17.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vann kan bli stående på gulvet eller renne til områder uten avledning til sluk. Fall og avrenning bør kartlegges nærmere.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har et eldre støpejernssluk, synlig rustfarget/misfarging på overflatene. Avløpsrør fra vanninstallasjoner er ført ned i slukåpningen.

Vurdering av avvik:

• Manglende tettesjikt og et eldre, korrodert sluk gir usikkerhet om beskyttelsen mot lekkasjer og vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk med korrosjon og udokumentert tetting medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å skifte sluket i forbindelse med en eventuell oppgradering av vaskerommet, slik at det kan etableres en dokumentert og fuktsikker overgang mellom sluk og nytt tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har to vaskekummer, opplegg for vaskemaskin og plassering for tørketrommel. Varmtvannsberederen står i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er med naturlig avtrekk til ventilasjonskanal med oppdriftsventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at avtrekk ikke oppfyller dagens krav til luftutskifting.

Vurdering av avvik:

• For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilstrekkelig tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende konstruksjon er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å etablere kontrollhull på egnet sted uten inngrep i betongkonstruksjon. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.
Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble opprinnelig etablert i 1978. Ifølge selgers egenerklæring ble det utført en delvis oppgradering i 2005, hvor servant, dusjvegg, skapinnredning og veggfliser ble skiftet ut. Tettesjikt og sluk ble ikke fornyet i forbindelse med arbeidene.

Tilstandsrapport

Årstall: 1978 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i deler av rommet øvrige veggpartier har tapetsert overflate. Himlingen er malt og har glatt overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelse i veggflis ved dusjbatteriet samt avflassing av maling i himlingen ved skråtaket.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i veggflis kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke er intakt. Avflassing av maling kan skyldes fuktbelastning eller redusert vedheft og medfører behov for overflatevedlikehold.
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen og utbedre skadet flis. Avflasset maling bør fjernes, og himlingen overflatebehandles etter at årsaken til avflassingen er vurdert.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på 37 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 310 cm og det er målt 25 mm høydeforskjell 80cm fra sluk.

Flisfuger og elastiske fuger er vurdert ved visuell kontroll av synlige og tilgjengelige flater. Mindre overflateslitasje som følge av alder og normal bruk, vurderes å ligge innenfor referansenivået for TG1. Fugene er vedlikeholdsdeler og må kontrolleres og fornyes ved behov.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

I tillegg til preaksepterte ytelser må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjiktet er opplyst å være fra 1978 og ble ikke fornyet ved oppgraderingen av badet i 2005. Rommet har plastsluk med synlige tilslutninger. Avløpsslange fra badekaret er ført til et separat sluk under badekaret.

Alderskriteriene følger NS 3600:2025, tabell C.1, og benyttes som grunnlag for vurdering av usikker fremtidig funksjon og fastsetting av tilstandsgrad. Med dokumentert utførelse menes dokumentasjon i henhold til alternativ 2, 3 eller 4 i NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Det er en eldre våtromsløsning, som etter NS 3600:2025 tabell C.1/C.2 gir TG3

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og skade over tid. Vindu og foringer bør beskyttes mot direkte vannpåkjenning og holdes under jevnlig oppsyn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av nedfelt servant med skapinnredning, speilskap m/ overlys og stikkontakt, gulvstående toalett, frittstående badekar på føtter samt dusjsone med dusjforheng og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Baderomsinnredningen har lokale skader i kantbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Skadeomfang og eventuell fuktpåvirkning bør kontrolleres.
- Skadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk til ventilasjonskanal med oppdriftsventilasjon og det er tilluft til våtrommet via ventil i vegg og spalte under dørbladet. Denne type løsning for ventilering av våtrom var typisk for tidsepoken og det gjøres oppmerksom på at avtrekk ikke oppfyller dagens krav til luftutskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Naturlig avtrekk kan gi varierende luftutskifting. Ved utilstrekkelig avtrekk kan fukt bli stående i rommet og gi kondens.
- Avtrekksfunksjon og tilluft bør kontrolleres. Mekanisk avtrekk bør vurderes, tilpasset kanalens utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom, bak dusjbatteri/bunnsvill. Ved test med fuktmåler og visuell besiktigelse er det ikke konstatert høye fuktverdier som tyder på brutt membran. Det er ikke registrert unormal lukt eller andre tegn som tyder på avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er stikkprøve-basert, dvs det er foretatt test nærmest mulig dusjens nedslagsfelt ift omkringliggende konstruksjoner. Søket er derfor relatert rundt området med begrenset radius. Øvrige vegger er fuktmålt på våtrommets innside med Protimeter.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har skapinnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i metall og fliser på veggen over deler av benken. Kjøkkenet har komfyr med koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.(ukjent om hvitevarer medfølger - ikke tilstandsvurdert).

Manglende lekkasjevarsler/waterguard kjøkken



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med funksjon for forsert avtrekk, kanaltilkobling føres til ventilasjonskanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig originale kobberrør. Hovedstoppekran og øvrige stoppekraner er plassert i vaskerommet i kjelleren. Det er synlige rørføringer, avstengningsventiler og tilkoblinger til sanitærutstyr i kjelleren, under kjøkkenbenken og ved servanter. Deler av røropplegget er skjult vegger og bak innredninger.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da nærmere kontroll krever særskilt VVS-faglig kompetanse.

Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner hvor lekkasjevann ikke vil ledes til sluk eller på annen måte bli synliggjort og håndtert på en sikker måte.

Vannrør:

Tilstandsrapport

Kobberrør med loddede/klemte/andre skjøter: Alderskriterium for TG2: 33 år

Alderskriteriene følger NS 3600:2025, tabell C.5, og benyttes som grunnlag for vurdering av usikker fremtidig funksjon og fastsetting av tilstandsgrad for vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder som tilsier økt risiko for aldersrelaterte svekkelser. Rørenes gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Aldersrelatert slitasje og korrosjon kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader. Skjulte rørføringer gjør det vanskelig å oppdage eventuelle svekkelser før lekkasjer oppstår.
• Det anbefales å følge med på røroppleggets tilstand. Utskifting av eldre vannledninger bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og øvrige vanninstallasjoner.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i ABS-plast, opplyst å være fra 1970- og 1980-tallet. Synlige avløpsinstallasjoner omfatter plastrør, vannlåser og eldre metallkomponenter ved sluk. Deler av avløpsanlegget er synlig i kjelleren og under sanitærutstyr, mens øvrige avløpsføringer i hovedsak er skjult i konstruksjonene.

Den tekniske tilstanden på skjulte og utilgjengelige deler av avløpsanlegget kan ikke verifiseres ved befaringen. Vurderingen er derfor begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige deler samt foreliggende opplysninger om alder, materialtype og tidligere utførte arbeider. Nærmere kontroll av røropplegg og installasjoner krever særskilt VVS-faglig kompetanse.

Alderskriteriene følger NS 3600:2025, tabell C.5, og benyttes som grunnlag for vurdering av usikker fremtidig funksjon og fastsetting av tilstandsgrad for vann- og avløpsledninger.

Avløpsrør:

ABS plastrør (1970–80-tallet): Alderskriterium for TG2: 33 år

Årstall: 1978 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler i enkelte rom og spalteventiler i vinduer. Lufttilførselen varierer mellom rommene avhengig av ventilplassering og tilgjengelige tilluftsåpninger. Kjøkkenet har ventilator montert over kokesonen.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektriske panelovner, peisovn, vedovn og elektrisk gulvvarme i entré, deler av stuen, kjellerstue og på badet.

Det er ikke utført fullstendig funksjonsprøving av samtlige varmekilder og oppvarmingsinstallasjoner. Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved varmekildenes funksjon. Vurderingen er begrenset til visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en Høiax-varmtvannsbereder på ca. 200 liter i vaskerommet i kjelleren. Selger opplyser i egenerklæringen at berederen ble skiftet av Kilden VVS i 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Soverom med vanninstallasjon

Beskrivelse

Soverom i 2. etasje med veggmontert servant med armatur, vannlås av plast og synlige tilkoblinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon

Konsekvens/tiltak
• Det er i NS 3600:2025 et krav om at det skal være sluk i gulv eller montert lekkasjesikring/stopper for eventuelt lekkasjevann i alle rom med vanninstallasjoner. Tilstandsgrad 2 settes grunnet dette.
• Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller tilknyttet utstyr kan vannet spre seg til gulv og omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages. Dette medfører økt risiko for fukt- og vannskader

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har elektrisk anlegg med både åpent og skjult ledningsopplegg. Sikringsskapet er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert overspenningsvern og etablert en nyere sikringskurs til elbillader. Kursfortegnelse foreligger.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved visuell besiktigelse og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av anleggets alder og eldre sikringsskap med skrusikringer anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget utført av en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det er 4 røykvarslere i boligen, minst en plassert i hver etasje. Det er pulverapparat av eldre dato. Funksjon, kontrollstatus og gjenværende levetid bør kontrolleres i henhold til produsentens anvisninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggebeskrivelsen for tilbygget angir leire som byggegrunn, med oppfylling av sprengstein og avretting med subbus. Grunnen under hele boligen er ikke undersøkt som del av denne tilstandsvurderingen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggesaksdokumentene og selgers egenerklæring angir dreneringsarbeider langs tilbygget i 1983, opplyst fra byggtegningene som 4" drensrør i plast rundt tilbygget, utløp i grunn på egen tomt mot nordvest nabo. Alder og utførelse rundt den opprinnelige delen er ukjent. Drenering og fuktsikring ligger i hovedsak skjult under terreng.

Over aldersterskel i NS 3600 tabell C.6 (25 år) – grunnlag for TG2.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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 av betong, med utvendige overflater som delvis er pusset og malt. Ifølge byggesaksdokumentasjonen fra 1982 er grunnmuren i tilbygget utført med 150 mm betong og multielement. Det fremgår videre at eksisterende grunnmur ble understøpt til fast grunn i forbindelse med tilbyggsarbeidene på 1980-tallet.

Innvendige grunnmursflater i kjelleren består av synlig malt mur/betong. Fundamenter under terreng er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Puss og maling har avflassing

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng med plen, vegetasjon og opparbeidede arealer rundt bygningen. Høydeforholdene varierer langs fasadene. Enkelte kjellervinduer og deler av trekledningen ligger nær terreng. Det er utvendig kjellernedgang.

Områdeanalysen datert 29.09.2026 viser at eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette dokumenterer ikke i seg selv kvikkleire eller konkret skredfare på tomten. Det foreligger ikke en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten i det gjennomgåtte materialet.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller fra sør mot nord, mot eldre del av bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledningen er felles med Tores vei 2, ble rehabilitert med strømpe (relining), rørinspeksjon og punktreparasjon i 2023. Kummen ligger nede i skråningen mot Tores vei 2, og utvendig stoppekran er lokalisert syd for huset.

Relining, epoxy med strømpe: Alderskriterium for TG2: 25 år
Relining, epoxy uten strømpe: Alderskriterium for TG2: 15 år

Støpejernsrør, før 1990: Alderskriterium for TG2: 35 år

Alderskriteriene følger NS 3600:2025, tabell C.5, og benyttes som grunnlag for vurdering av usikker fremtidig funksjon og fastsetting av tilstandsgrad for vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig kjellertrapp, fallhøyde rundt utvendig kjellertrapp på ca 1,2 m.

• Det anbefales å gjennomføre en ny radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen.

• Ildfast plate er ikke utstrakt iht. anbefalinger på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i kjellertrapp fra hall på ca 19 cm.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• På bakgrunn av anleggets alder og eldre sikringsskap med skrusikringer anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget utført av en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Nødvendig rekkverk og håndløper etableres etter vurdering av trappenes utforming og fallhøyde.

• Ny radonmåling anbefales for å dokumentere dagens nivå, særlig fordi kjelleren benyttes til opphold

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

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

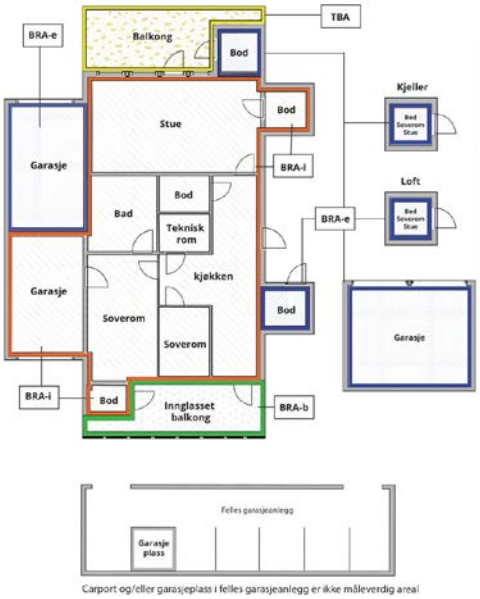
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	90			90			90
1. etasje	137			137	23		137
2. etasje	45			45		5	50
Loft							
SUM	**272**				**23**	**5**	**277**
SUM BRA	**272**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, trapperom, kjellerstue, bod 1, bod 2, hall m/trapp, vaskerom		
1. etasje	Entré, bod, hall m/trapp, kjøkken, stue/m trapp, kontor, kontor 2, garasje		
2. etasje	Hall m/trapp, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Loft			

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023.
I 2. etasje er det arealer med lav takhøyde under skråtak, disse er medregnet i måleverdig areal i den utstrekning målereglene tillater. Loftet har en høyde på ca. 1,40 m til mønet og er derfor ikke medregnet i boligens bruksareal (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen ble omgjort fra tomannsbolig til enebolig, med innredning av bad/WC i 2. etasje. Ferdigattest for arbeidene ble utstedt i 1980.

Tilbygg med kjeller, garasje, veranda og inngangsparti ble godkjent 29.09.1982. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget. Kommunen henla byggesaken 18.05.1987 som følge av manglende rekkverk ved utvendig kjellernedgang og manglende korrigerte tegninger i samsvar med utført arbeid. Henleggelsen innebærer ikke at eventuelle avvik fra byggetillatelsen er godkjent. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at kjellerrommene er godkjent for varig opphold.

Det er dermed ikke dokumentert at dagens utførelse og rombruk samsvarer med godkjente tegninger og vedtak. Forholdet anbefales avklart med Plan- og bygningsetaten.

Byggesaken inneholder også dispensasjon fra veglova og vedtak om tilbyggets plassering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst og fremlagt fakturadokumentasjon for arbeider på felles spillvannsledning i 2023, utført gjennom VAT Vann og Avløpsteknikk.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I byggetillatelsen datert 29.09.1982, er det angitt at rom i underetasjen/kjelleren ikke godkjennes for varig opphold. Det er ikke funnet senere vedtak som endrer dette i det gjennomgåtte materialet. Rom betegnet som kjellerstue beskriver dagens bruk, ikke godkjent bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Birger Lindholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	389		0	1088.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Tores vei 2B

Hjemmelshaver
Stigum Jorunn Lundberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ulsrud/Oppsal i bydel Østensjø i Oslo. Området rundt eiendommen er preget av småhusbebyggelse. Det finnes servicetilbud og kollektivtransport på Oppsal, samt tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Tores vei. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet Oppsal Vel Veilag, med årlig betaling.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via felles spillvannsledning med Tores vei 2.

Regulering

Reguleringskart datert 29.09.2026 viser eiendommen innenfor byggeområde for boliger, omfattet av reguleringsplan S-4220, småhusplanen, midlertidig forbud mot tiltak. Kartutsnittet omfatter også veiregulering etter S-611. Betydningen for eventuelle nye tiltak på eiendommen må avklares med Plan- og bygningsetaten.

Om tomten

Eiendommen er registrert som en grunneiendom med én teig og et beregnet tomteareal på 1 088,8 m², ifølge matrikkelrapport datert 29.09.2026. Eiendommen er ikke seksjonert.

Tomten har skrånende terreng med plen, vegetasjon og opparbeidede arealer rundt boligen. Terrenget faller hovedsakelig fra sør mot nord.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Stigum, Jorunn Lundberg
07.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jorunn Lundberg Stigum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1976
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tores Vei 2B
0687 Oslo

0301-146/389/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Tømmermester Y.Stigum

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging vegger. Bytte av servant. Bytte dusjvegg. Montere nye skap.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983

Firmanavn: Tømmermester Y. Stigum

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg med utvendig kledning på ny og gammel del av huset. Nye vinduer, nye ytterdører, ny taktekking.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983

Firmanavn: Tømmermester Y. Stigum

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt Ikodren drensrør langs grunnmur på tilbygget. Grunnmurspapp er påmontert på samme grunnmur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ny drenering ved tilbygget, beskrevet i forrige punkt.

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

• **Ja**

Liten fuktskade på parketten under vinduet på det ene soverommet i 2. etg. pga regnvann.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Tømmermester Y. Stigum

   Beskrivelse av arbeidet: Parketten er nå helt tørr, og pusses/ lakkeres.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsrør, godkjent utbedring i juni 2023.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: VAT vann og avløpsteknikk

   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying fellesrør Toresvei 2 og 2 b. Rørleggerarbeid i grøft.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Vat vann og avløpsteknikk

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i forrige punkt

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg (større stue, to ekstra rom, garasje, vindfang, kjellerstue og redskapssrom med utgang fra kjeller, ny veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Arbeidet er utført av tømmermester Y. Stigum

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ble foretatt for mer enn 20 år siden, ingen påvisning av radon, mangler dokumentasjon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 146, Bruksnr 389	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Tores vei 2 B, gatenr 17625 0687 Oslo	**Grunnkrets:**	3617	Ulsrud
		Valgkrets:	1308	Ulsrud videregående skole
		Kirkesogn:	1020801	Oppsal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.12.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 088,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	31.05.2024	Avgiver	0301/146/17	-2 079,1
	Matrikkelført:	22.08.2024	Berørt	0301/146/18	0,0
			Berørt	0301/146/23	0,0
			Berørt	0301/146/38	0,0
			Berørt	0301/146/157	0,0
			Berørt	0301/146/247	0,0
			Berørt	0301/146/357	0,0
			Berørt	0301/146/389	0,0
			Berørt	0301/146/532	0,0
			Berørt	0301/146/573	0,0
			Mottaker	0301/146/17/0/1	1 013,8
			Mottaker	0301/146/17/0/2	166,0
			Mottaker	0301/146/17/0/3	144,9
			Mottaker	0301/146/17/0/4	186,4
			Mottaker	0301/146/17/0/5	175,6
			Mottaker	0301/146/17/0/6	149,1
			Mottaker	0301/146/17/0/7	243,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.1969	Avgiver	0301/146/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/146/389	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tores vei 2 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	81422923			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



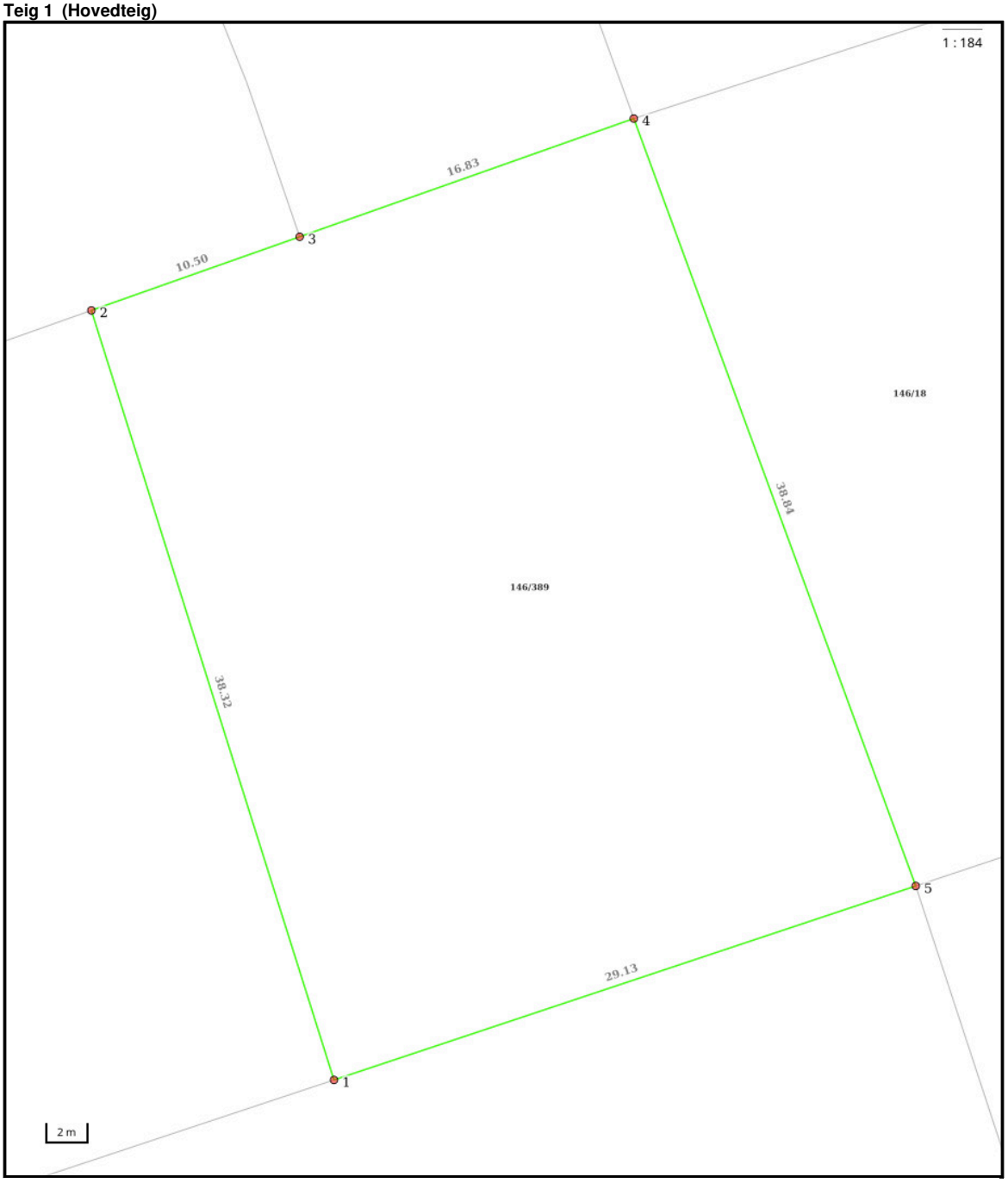
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 088,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 507,30	602 966,22	38,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 640 542,66	602 951,44	10,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 640 547,04	602 960,98	16,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 640 554,07	602 976,27	38,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 640 518,97	602 992,91	29,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *11 50 60

Ferdigattest
(for rivning)

Rivning av uthus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tores vei 2 B	Gnr.146,bnr.389	82/1474

Byggherre

Yngve Stigum
Tores vei 2 B

OSLO 6

Ansvarshavende

D.s.

OF/HP

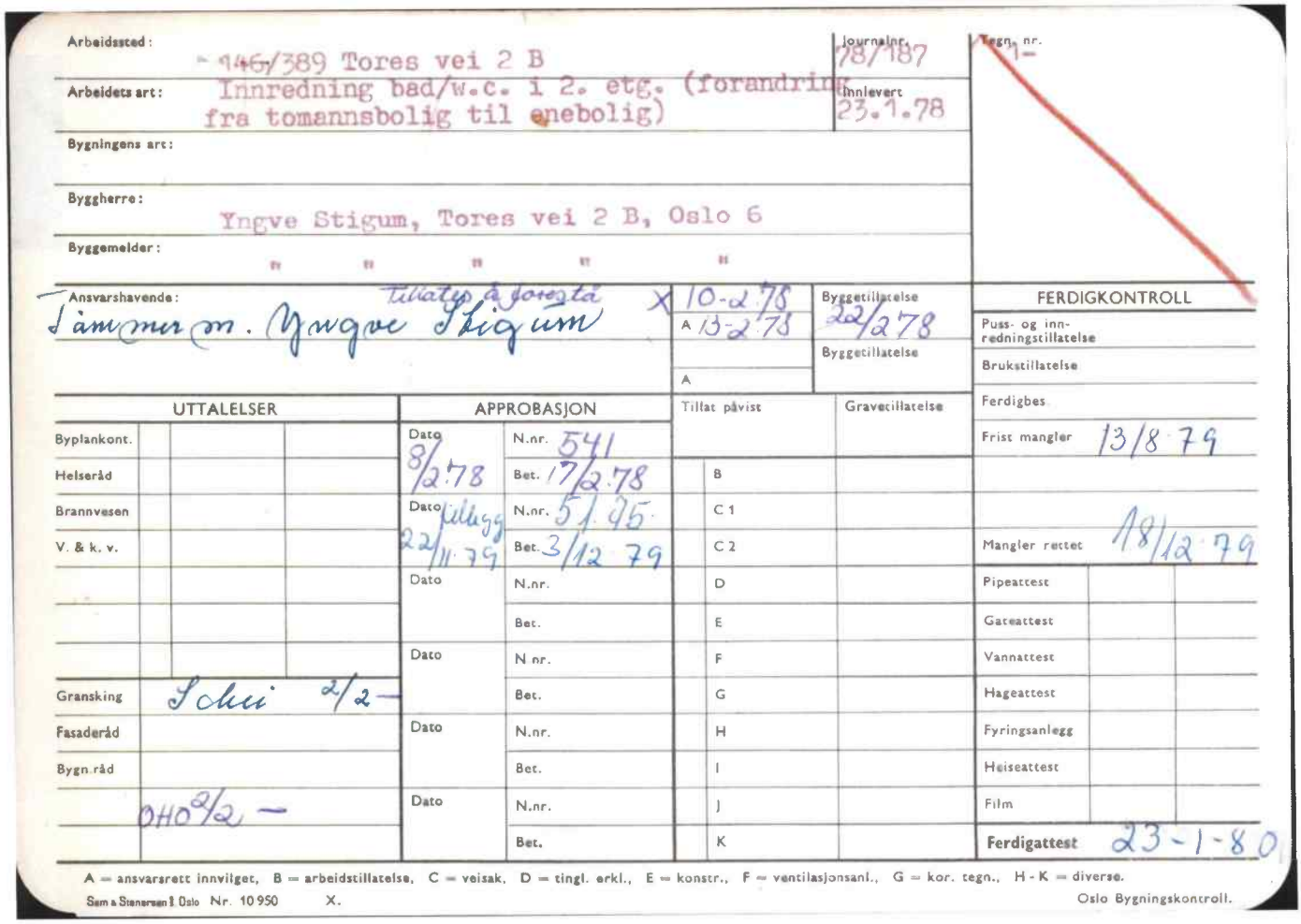
Dato
22. august 1983

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For byggningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

Skj. C-17. 4000. ANDVORD.



Arbeidssted: ~~146/389~~ Tores vei 2 B
Journalnr. 78/187
Tegn. nr. 1-
Arbeidets art: Innredning bad/w.c. i 2. etg. (forandring fra tomannsbolig til enebolig)
Innlevert 23.1.78
Bygningens art:
Byggherre: Yngve Stigum, Tores vei 2 B, Oslo 6
Byggemelder: " " " " "
Ansvarshavende: Tillatelse gjenstår X Jan Mr m. Yngve Stigum
10-2-78
A 13-2-78
Byggetillatelse 22/2 78
Byggetillatelse
A
FERDIGKONTROLL
Puss- og innredningstillatelse
Brukstillatelse
Ferdigbes.
Frist mangler 13/8 79
Mangler rettet 18/12 79

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 8/2 78	N.nr. 541			
Helseråd					Bet. 17/2 78		B	
Brannvesen				Dato tillegg 22/11 79	N.nr. 5.95		C 1	
V. & k. v.					Bet. 3/12 79		C 2	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	Schei 2/2 —				Bet.		G	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		H	
Bygn.råd					Bet.		I	
	OHO 2/2 —			Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Pipeattest		
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest	23-1-80	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen Boktr. Oslo Nr. 10 950 X.

Oslo Bygningskontroll.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
8/11 79	Tilliggsanm med nabo kvitt		20.12/11	22/	V. & k. rørl.
	+ kgm 1-50			11 79	Hagebr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

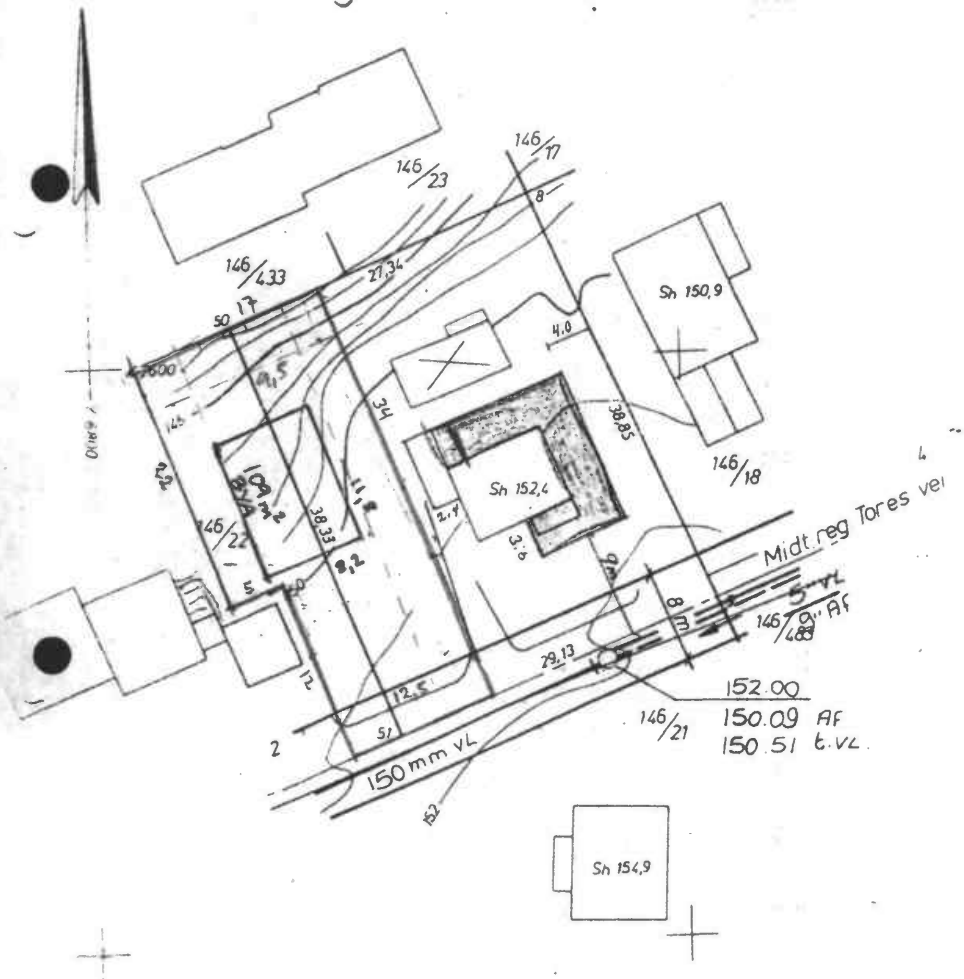
REGISTERNR Gnr 146 bnr 389 AV BNR 22 AREAL 1089,2 m2

ADRESSE Tores vei 2B KARTBLAD SO15

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 23 / 4 19 82 S.j.nr 429/82 SS/BK

Ajourført, .../ ..... 19 ..... S.j.nr .....

Inntegnet forslag til nytt byggetiltak



Nr	Y	X
50	6812,03	2596,42
8	6837,16	2585,65
9	6852,87	2621,18
51	6825,88	2632,16

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/389 Tores vei 2 B	Journalnr.	82/2686
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	7.7.82
Byggherre	Yngve Stigum, Tores vei 2 B, Oslo 6		
Anmelder	" " "		

TB/MK

Oslo, den 29. september 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 23.9.82 på kartet.

Veivesenet gir dispensasjon fra veglovens § 29, slik at tilbygget kan ligge som vist på situasjonskartet, 9 m fra regulert senterlinje, Tores vei. Målsatt situasjonskart må innsendes.

Kfr. vedlagte gjenparter.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.54:3 må følges.

Kjellervegg skal ned 1 meter under terreng, ha en k.verdi som angitt i tabell under forskriftenes kap. 54:54.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Rom i kjeller mrk. "Kjellerstue" må ha vindu som tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 55:525 for rømningsvei.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser kan ikke godkjennes.

Ingen rom i u.etg/kjelleren kan godkjennes for varig opphold.

Sokkelhøyden fastsettes til cote + 152,4.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Rivemelding må sendes inn.

Eksisterende bebyggelse mot nord må rives.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
146/389 Tores vei 2 B	82/2686	1-2-3-4-5-6-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. 8/1-82 FB
- [X] H. Rivemelding være innsendt og godkjent. 82/1474
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17 B

Odd Haugen Overingeniør Tore Berntzen

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Yngve Stigum
Tores vei 2 B

Oslo 6

6. august 1982

Avd.ark. Berntzen

TB/BH 82/2686

Gnr. 146 bnr. 389, Tores vei 2 B.
Tilbygg.
Byggherre: Yngve Stigum.

Det vises til innsendt byggemelding mottatt 7.7.82. Før saken kan viderebehandles må det redegjøres for følgende:

1. Plan av 1 etasje viser dør inn til garasje direkte fra bolig. Hvis en slik løsning er ønskelig må dette gjøres via en sluse med B-30 dør.

2. Plan av 2. etasje må sendes inn.

3. Det gjøres oppmerksom på at gammel bebyggelse må fjernes i henhold til § 70.3 i bygningsloven.

4. Plasseringen av huset krever dispensasjon fra veilovens § 29. Søknaden vil bli ivaretatt av bygningskontrollen.

Oslo bygningskontroll

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19XII *11 50 60

146/359.

Til	Fra	Dato
Vetteseaet	A.K. Bernt...	3/8-82
		Vår ref.

Oversendes uten følgeskrivelse

- [x] Ifølge avtale
- [ ] I. h. t. Deres brev av
- [ ] Takk for lånet
- [ ] Til underretning
- [ ] Til uttalelse
- [x] Til behandling
- [ ] Vennligst ring
- [ ] Kan beholdes
- [ ] Ønskes i retur
- [ ] Kontrollert
- [ ] Send videre til
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Skj. B. 64. Andvord.

Behandling av disp. fra §29 med hensyn til avstand midt veg. Tores vei

B.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Sendes veivesenet

82/2686

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/389 Tores vei 2 B	Journalnr.	7.7.82
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	innlevert	
Byggherre	Yngve Stigum, Tores vei 2 B, Oslo 6		
Anmelder	" " "		

5 AUG 1982
T. Nilsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 AUG. 1982

OSLO KOMMUNE
VEIVESENET
Saksbeh.: E.Kvitle/sb
61.A 3436/82

DISPENSASJON FRA VEGLOVEN MED HENSYN TIL BYGGEAVSTAND FRA VEI.
GNR. 146, BNR. 389, TORES VEI 2B. TILBYGG.
Bygningskontrollens eksp. av 5. august 1982, jnr. 82/2686.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Veivesenet gir dispensasjon fra veglovens §29, slik at ovennevnte tilbygg kan plasseres som vist på situasjonskartet, ca. 9,0 m. fra regulert senterlinje Tores vei.

OSLO VEIVESEN, den 20. august 1982

B.E.Sæland
prosjekteringssjef

S.L.Larsen
overingeniør

EK

Bell. 95/2-82

Skj. B 14 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	146/389 Tores vei 2 B	Journalnr.	82/2686
Arbeidets art	Tilbygg	Innlevert	7.7.82
Bygningens art			
Byggherre	Yngve Stigum, Tores vei 2 B, Oslo 6		
Byggemelder	" " "		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

1 3 JULI 1982

EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 AUG. 1982

Oslo veivesen, den 2/8-82

Skj. B-13. 2000. Andvord.

NOTA nr. 004579

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, OSLO 5
TLF. 11 50 60

B-49.

TB/MK

Matr.nr. 146/389 Tores vei 2 B	Journalnr. 82/2686
	Dato 29.9.82
Arb. art. Tilbygg	

Kundens navn og adresse

Yngve Stigum
Tores vei 2 B
OSLO 6

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

18/10.82

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
3043,-	1660,-	4703,-
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

TRONDHEIMSVEIEN 5[II]
SENTRALBORD 11 50 60

Til Byggingsk.

Fra Oppm.v.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14-10-1982
T.B

Sendes uten følgeskriv

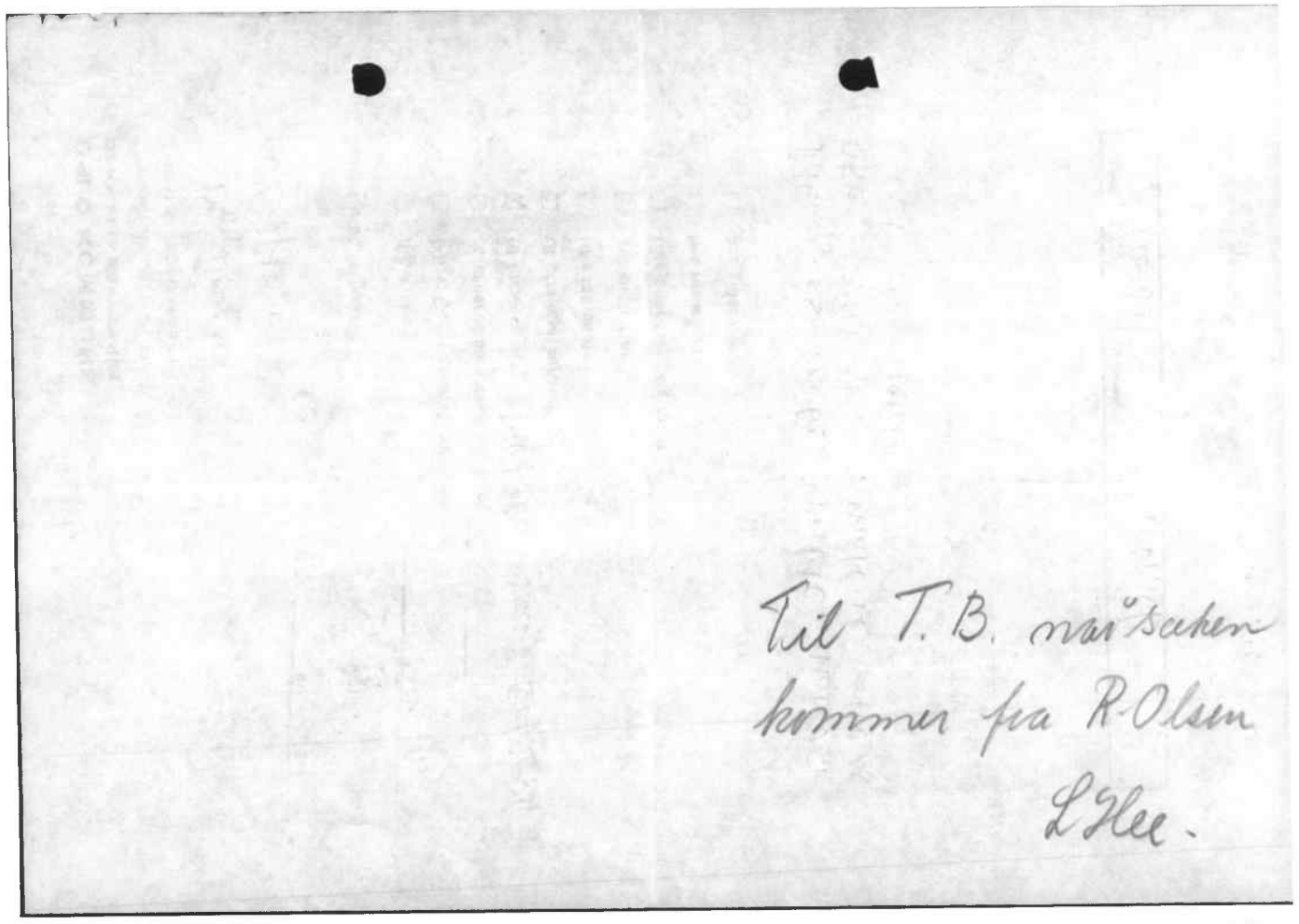
- ☐ iflg. avtale
- ☐ i. h. t. Deres brev/tlf. av
- ☐ returneres med takk for lånet
- ☒ til underretning 146/389 J.nr 82/2684
- ☐ til uttalelse/behandling
- ☐ til godkjenning
- ☐ Vennligst ring .....
- ☐ til gjennomsyn og retur
- ☐ bes returnert
- ☐ bes videresendt til

Tilbyggets maks. bredde mot øst blir 3,90 hvis målene ellers skal overholdes.

Datum 13/10-82	Underskrift P. Whist

O.K. 20/10 TS

Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-76. Nr. 5153X.


Til T. B. vedlagte
kommer fra R. Olsen
L Hee.

Yngve Stigum
Tores vei 2 B

OSLO 6

9. desember 1982

Avd. arkitekt Berntzen

TB/RJ 82 2686

Gnr.146, bnr.389, Tores vei 2 B
Tilbygg
Byggherre: Yngve Stigum

En viser til innsendte tegning mottatt 6.12.82. Ved en misforståelse er det innsendt 2 sett planer, men approbasjonsbetingelsene krever målsatt situasjonsplan.

Oslo bygningskontroll

Tore Berntzen

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Søknad om ansvarsrett.

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr. 82/2686
Tilbygg	Tores vei 2B, Oslo 6	
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje o. l.)		Gårdsnr. 146 / Bruksnr. 389
Enebolig		
Adresse og telefonnr. Tores vei 2B, Oslo 6, 261149	Byggherre Yngve Stigum.	

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Herr

Tømmermester Yngve Stigum
Søkerens fagtittel og navn

Tores vei 2B, Oslo 6
Adresse

Oslo 6
Poststed

26 11 49
Telefon nr.

Gjelder:

☒ Hele arb. ☐ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig):

Arbeidet omfatter:

☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☒ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 6/4-82

Yngve Stigum.
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 6/4-82

Yngve Stigum
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 16/7 82

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 · 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

GAB F 1/85

Tilbygg

Arbeidssted	Vedr. gnr.	Jnr
Tores vei 2 B	gnr.146,bnr.389	82/2686

Byggherre
Yngve Stigum,
Tores vei 2 B

0687 OSLO 6

Ansvarshavende
D.s.

AS/BS

Dato
30.januar 1985.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.10.85 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Permanent hovedinngangstrapp samt veranda må oppsettes.
2. Taktekking gjenstår.
3. Rekkverk må oppsettes rundt nedgang til kjeller.
4. Korrigerte tegninger i samsvar med det utførte må innsendes.
5. Det gjenstår å kle vegg mot øst på eksisterende hus.

Sees

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Byggesaksjektør
A.Sundt

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vegvesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Tilbygg

Arbeidssted	Matr nr	Jnr
Torres vei 2 B		

Byggherre

Ansvarshavende

Ingen Straum,
Torres vei 2 B

0686 OSLO 6

AS/lw

Dato 18.10.1985

~~Vedlagt oversendes~~ liste over gjenstående arbeider som må være utført ~~xxxx

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsensgate 19[KB] • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Tilbygg

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr
Tores vei 2 B	[illegible]	[illegible]

Byggherre

Ingve Stigum,
Tores vei 2 B

0687 OSLO 6

Ansvarshavende

D.d.

AS/lw

Oslo 28.2.1986

[illegible] Skattegrunnlag samfunnsbyggingskontrollen [illegible] det gjelder følgende gjenstående arbeider [illegible]

En viser til melding datert 30.1.85 samt til purring herom 18.10.85.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet.

Følgende mangler gjenstår fremdeles:

2. Taktekking gjenstår.
3. Rekkverk må oppsettes rundt nedgang til kjeller.
4. Korrigerte tegninger i samsvar med det utførte må innsendes.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet, og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.8.1986.

Arbeidet pågår
16/9 86
DR

14/1 87
NY FRIST TIL 1/8 87
TILSKRIVES IKKE
DR

For bygningssjefen

A. Sundt
fung. Overingeniør

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Yngve Stigum	
G. nr. b nr. Matr. nr.	Arbeidssted
146/309	Torsucci 2B

1:1499 82/2686

Ved. overnevnte arb. vennligst ta kontakt med E. Ekeland i Byggingskontr. for avtale om tid for tadriglesiktigelse. Treffes på tlf. 68 30 40 v. 6438 hver dag mellom 1400 - 1500.

Gjerp lagt i postkasse

Oslo, den 14-1-85

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Ingve Stigum

G. nr. b nr. Matr nr	Arbeidssted
146/389	Torcsvei 2 B

1:1 bygg

82/2686

Pkt 2.3 og 4 gjennomgås
Purring 1.
Frist 2-85 ✓

Ingve Stigum, Toresvei

Alle pkt. ang gjennomgås
Purr mdlev-g
Frist 8-86.
24-2-86 AA.
HHF

Pkt 3-4. ikke utført.
Henlegges. 18-5-87 AA

Oslo, den 14-10-85

I.H.F
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Yngve Stigum	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
146/339	Toresvei 2B

tilbygg 82/2686

HG.

1. Perm. hadning. trapp samt veranda må oppsettes.
2. Taktekking gjenstår
3. Rekkverk må oppsettes rundt nedgang til kjeller.
4. Kon. fegn. i samsvar med det utførte må innsendes.
5. Det gjenstår å tekke vegg mot øst på eksisterende hus.

Frist 10-85.

Dersom frist ønske fra G. herre, angående sluse til trapperom godkjennt. Benyttes den utførte løsning. dvs gips + B30 tav.

Oslo, den 23-1-85

Torkild F. Iceland

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
	Y. Skjæm.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
146/389	Tomsvei 2B.

Tilbygg. 82/2686.

Beskrivelse kindmyrsmurte bjelkelag og takmurk.
Dimensjoner i g.r. bil
sk. kontr. brevmj dat. 24-11-82
Teglsteins Glava.
15cm i ytterveggen.
20cm m. papir ovn i tak og gjennomgang.
I. etg gulv 20cm.
Yttervegger i kjellerstue
15cm betong m. 3" utskuddvegg og 10cm Glava B.
Belysningen laben kontr.
13-7-83.

Ei merk i byggesak.

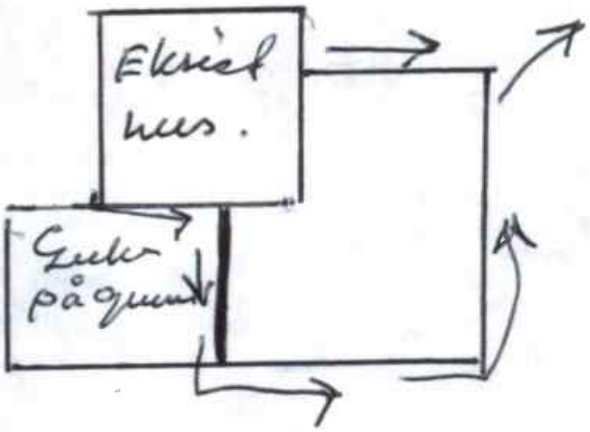
Oslo, den 13-12-83.

K. Smidt
Underskrift

Skj. C-11. 20 000. Andvord. 28294/83.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
	Skjum.
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
146/389	Tors vei 2B.



1. rad 4" Ytterdren plast
Som skissen viser
Høyden avpasset bestående
forhold, utkiss i grunn
på egen tomt.
ekv. tett av grunn under
trapp sårfliser og plater.
20cm lukt hulkomp
til trapp:
arb. er utført.

Ingve Skjetne.

Oslo, den 13-12-83

T. Sundt

Underskrift

Skj. C-11. 20 000. Andvord. 28294/83.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Ynge Strøm	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
146/389	Torusv 2B

Tilbygg 82/2686

Det er slått ca. 35 cm
sprengstein og avrettet
med sandbeis.
Alt er komprimert
og virker fast.
Under eksisterende
grunnes er undergravet
og vil bli understøpt
og armert med 2 stk
Ø 12 m/m der vil stikke
inn ca 1 m fr under
sålene for tilbygget
Grunnet blir isolert
med 5 cm isopor
og armert med (15/15)
arm. nett
hvor på støp, sålen
armeres med 2 stk Ø 12 m/m
Drenering må anordnes
Beliggenheten må
kontrolleres av opp. m. rentt
Gjenpart Avvik bygget.

Oslo, den 7/7-83

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 27742/82. Bem.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Yngve Skjum.	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
146/389	Torsvei 2.B

Tilbygg. 82/2686

Grunn består av leir.
Grunnmur er byggemeldt med 15cm betong + multi-element. Veggen må armeres med ∅. iht. statisk beregning og i h.h. til produsentens arbeidsveiledning.
Eller støpt vegg kan ølges til 20cm tykkelse og armeres som byggemeldt med 2 stk ∅12 i bøyle.
Bestående mur må understøpes til fast utgravet underlag.

Gjengs i byggesak.
Ingen tilstander.

Oslo, den 3-6-83

J. Sundt
Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 27742/82.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/389 Tores vei 2 B	Journalnr.	82/2686
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	7.7.82
Byggherre	Ingve Stigum, Tores vei 2 B, Oslo 6		
Anmelder	" " "		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 29.9.82

SEND BYGGETILLATELSE

Kart sendt oppmålingsvesenet _____

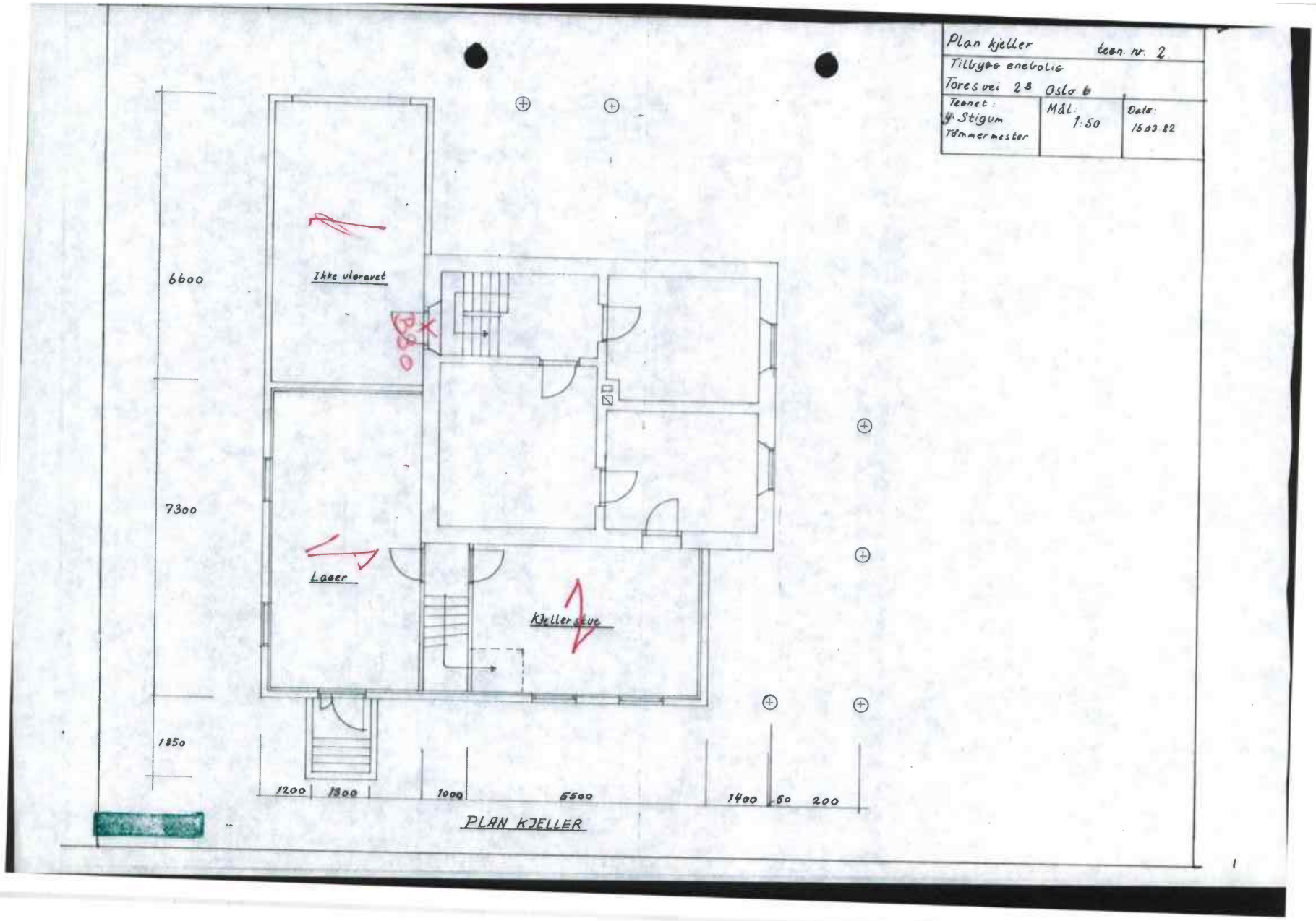
Meld

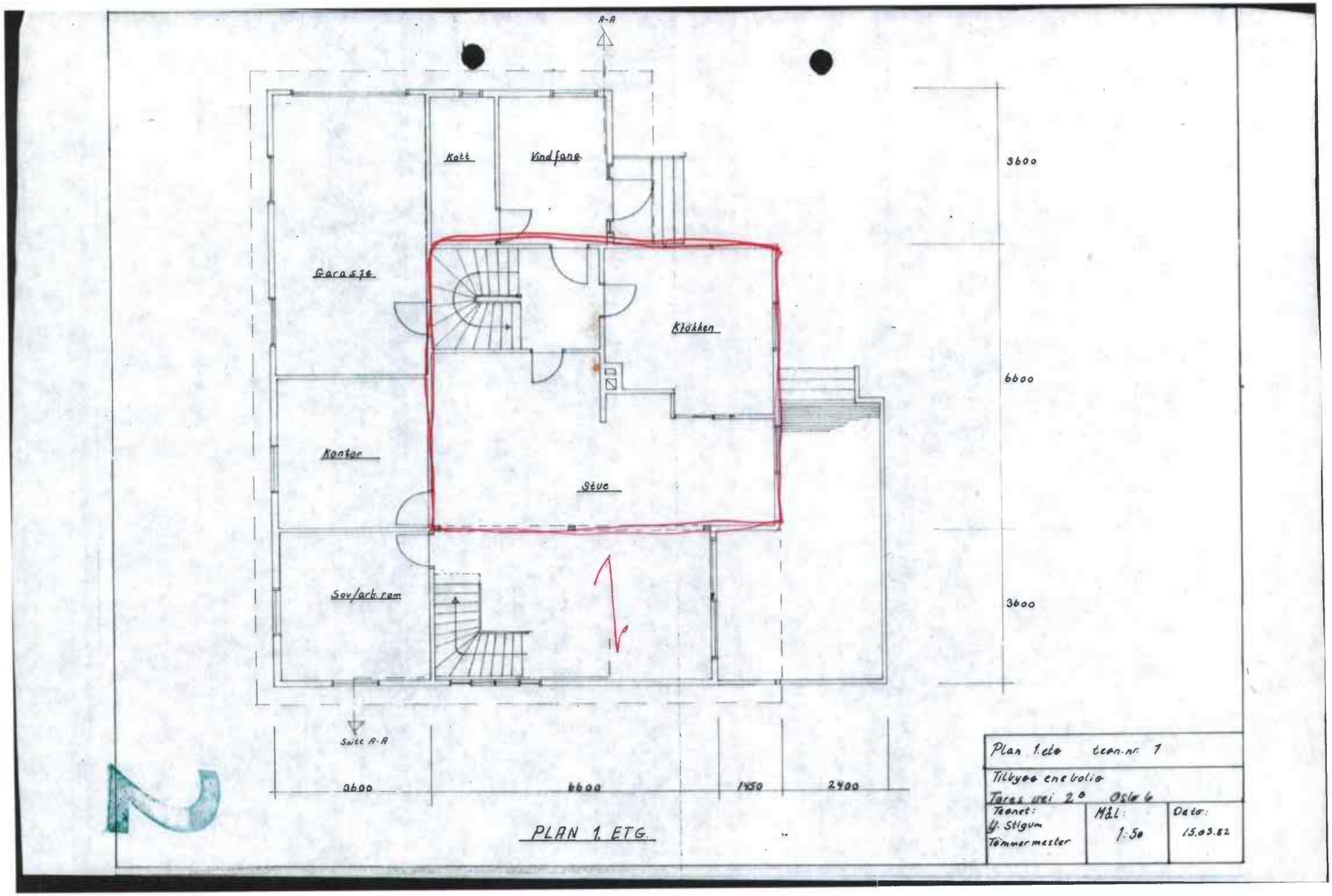
5/1.83 RW 5.1.83 ep

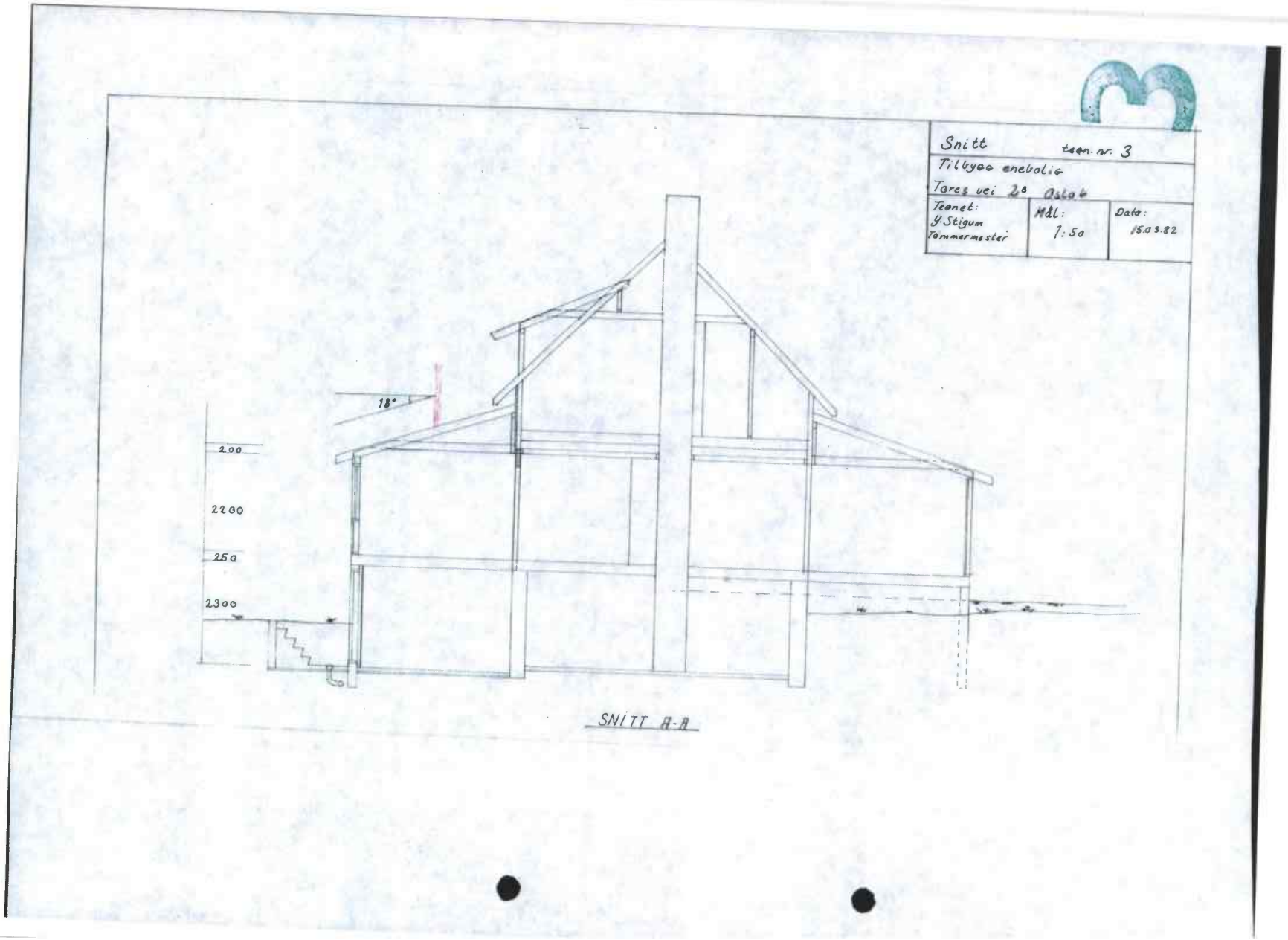
Meldt SEFRAK Trappe 2 31-1-85 Ch. K

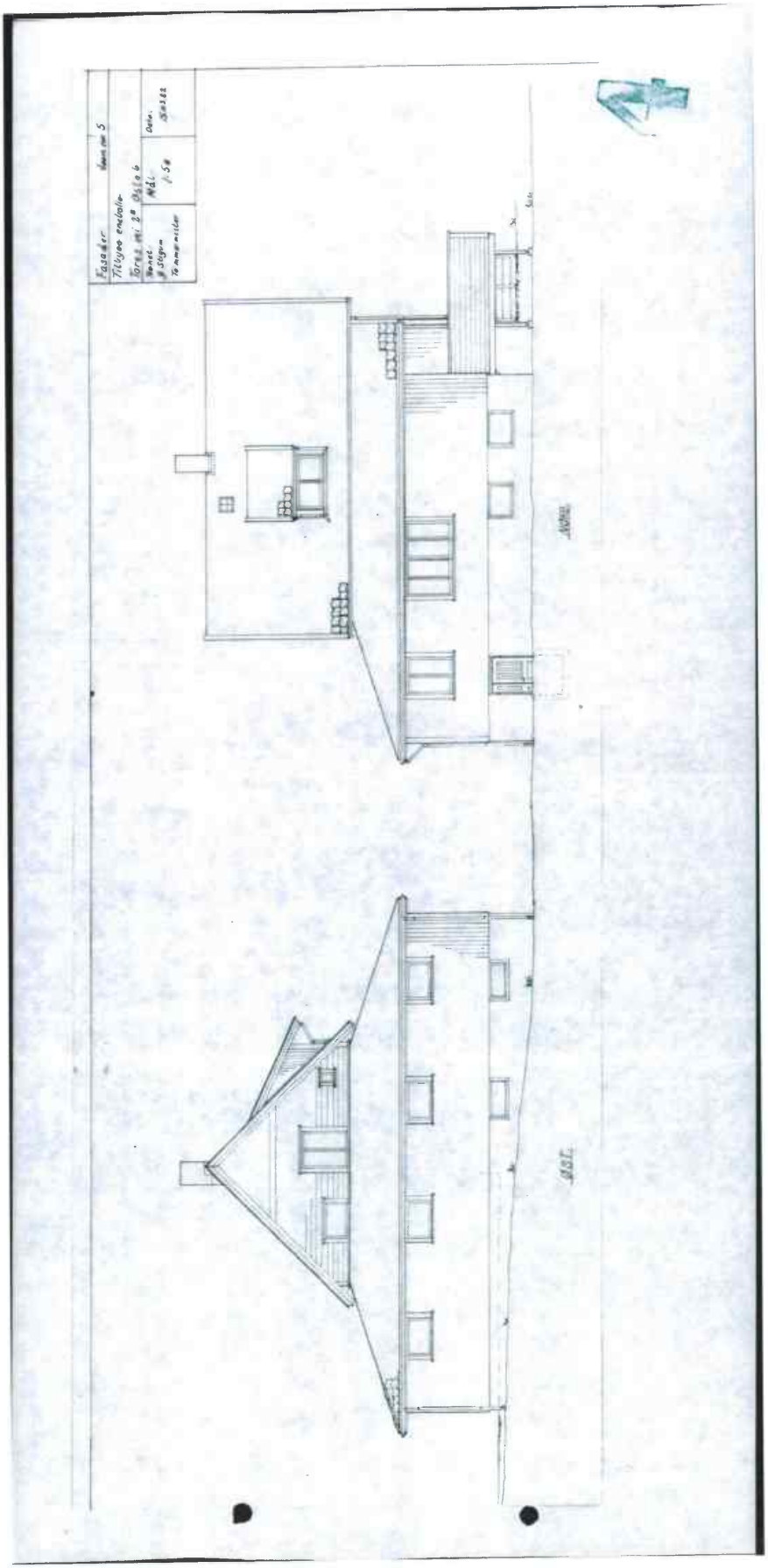
Beregn. sendt: R. G. Knutsen 25 10 82 SBE.

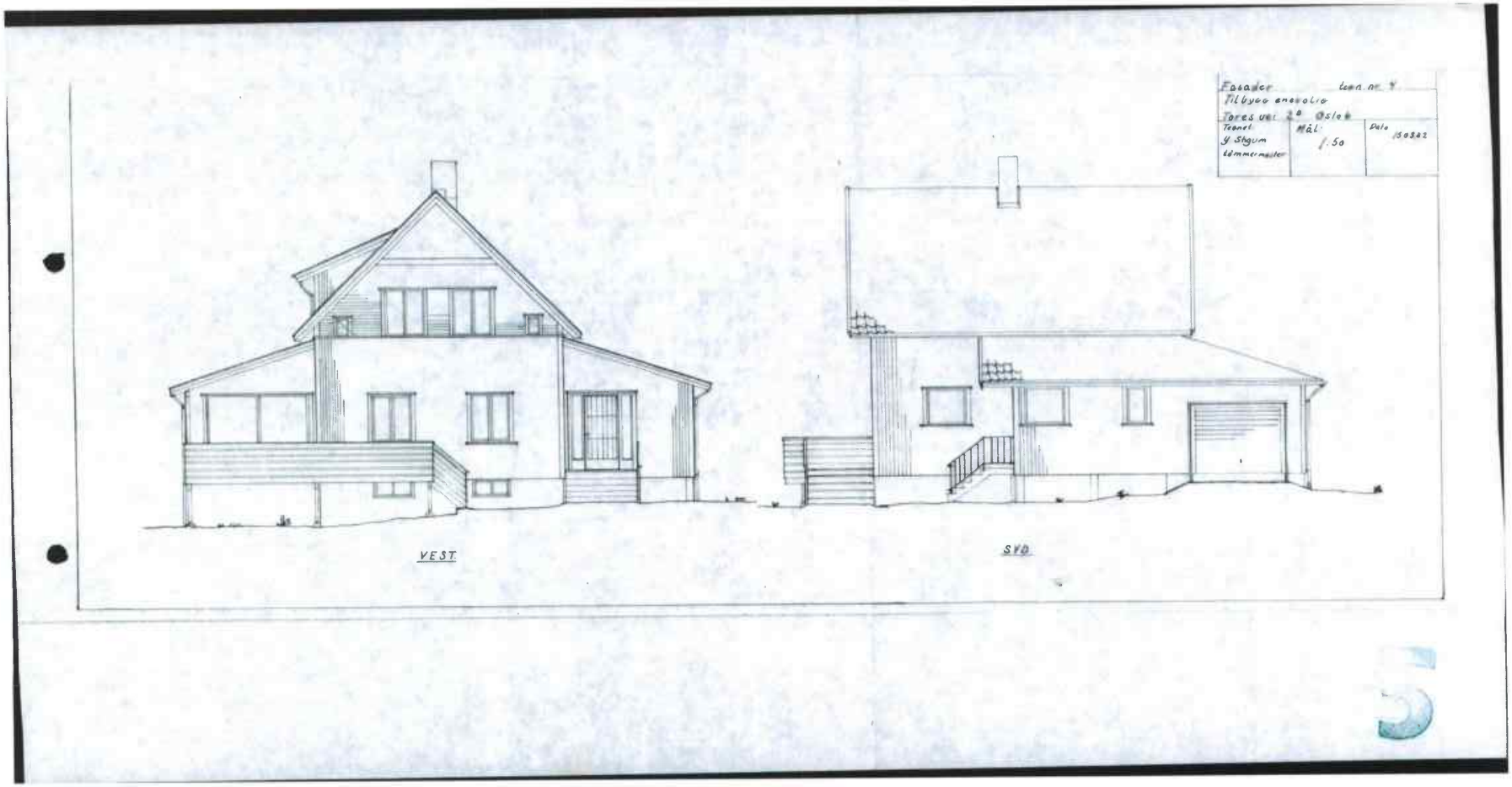
B-15 5000. Andvord.

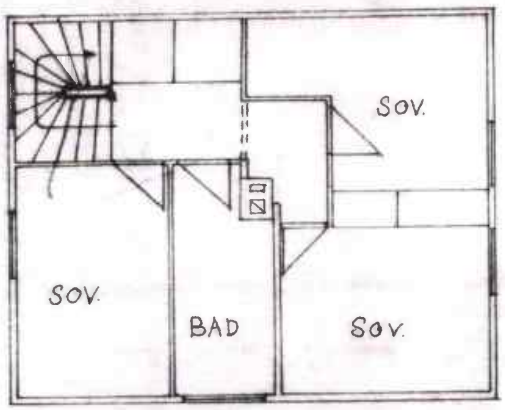

Plan kjeller tegn. nr. 2
Tilbygg enebolig
Toresvei 28 Oslo 6
Tegnet: G. Stigum Tømmermester
Mål: 1:50
Dato: 15.03.82
6600
7300
1850
Ikke utgravet
Lager
Kjellertrapp
1200
1300
1000
5500
1400
50
200
PLAN KJELLER


A-A
Kott
Vindfang
Garasje
Kjøkken
Kontor
Stue
Sov/arb.rom
Snitt A-A
3600
6600
3600
3600
6600
1450
2400
PLAN 1. ETG.
Plan 1.etg tegn.nr 1
Tilbygg enebolig
Torps vei 2 Oslo 6
Tegnet: Y. Stigum Tømmermester
Mål: 1:50
Dato: 15.03.82


3
Snitt tegn. nr. 3
Tilbygg enebolig
Tores vei 2b Oslo 6
Tegnet: Y. Stigum Tømmermester
Mål: 1:50
Dato: 15.03.82
18°
200
2200
250
2300
SNITT A-A


Fasader
Tillbyggn endagilo
Skala
Datum


Fasader
Tilbygg enebolig
Tores vei 20 Oslo
Tegnet
Y Stigum
tømmermester
Mål
1:50
Dato
130382
VEST
SYD



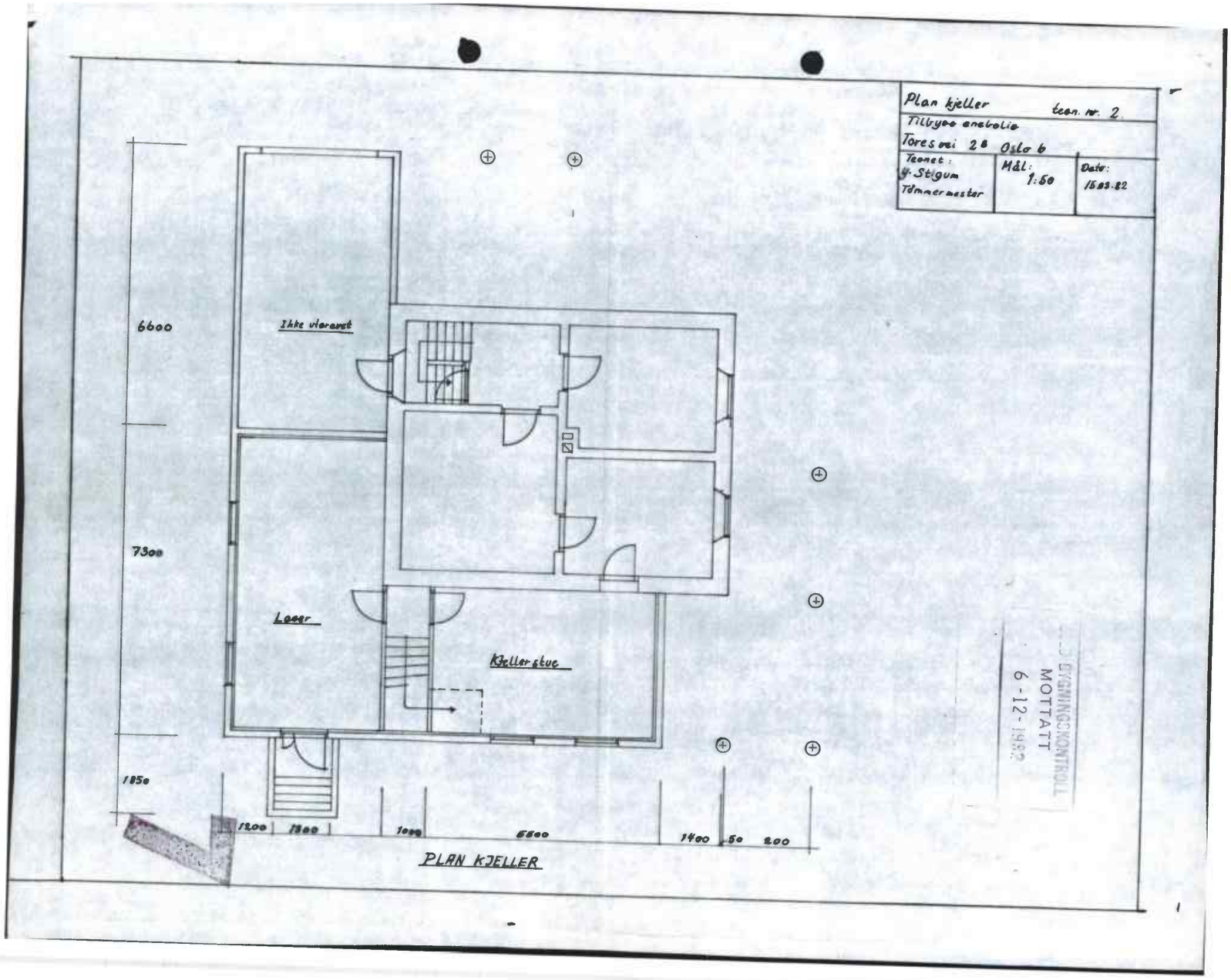
6600

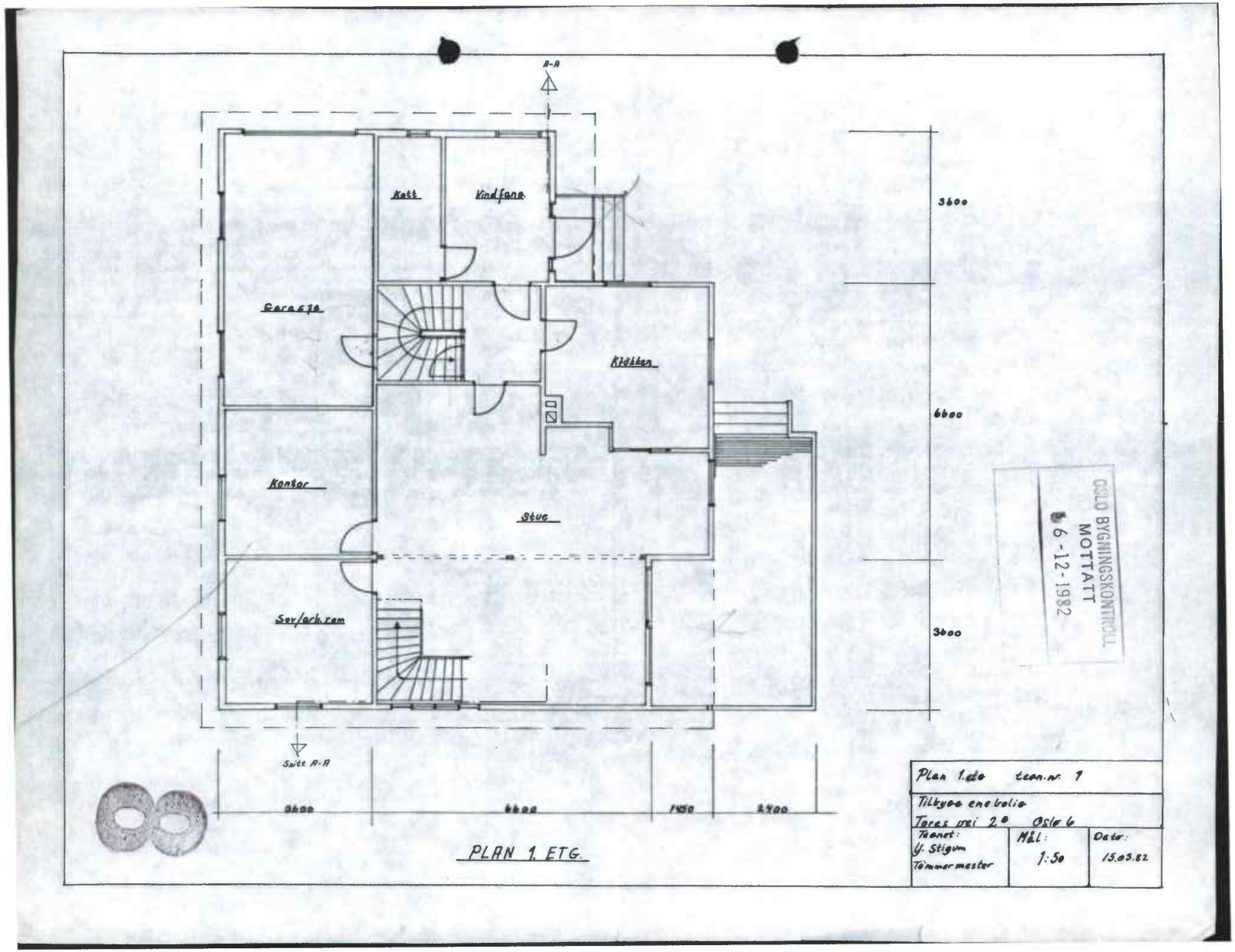
8050

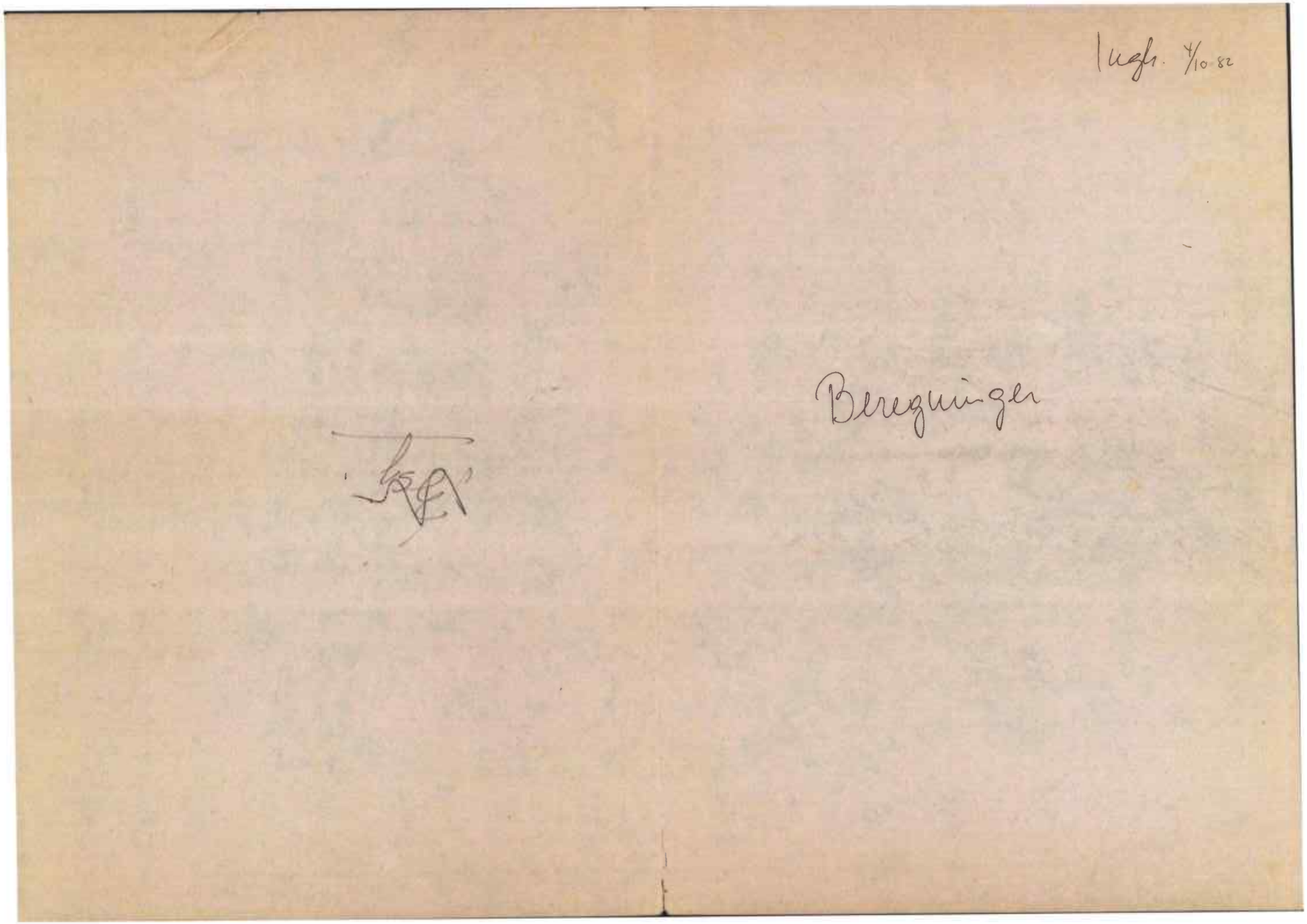
Plan 2. etg.

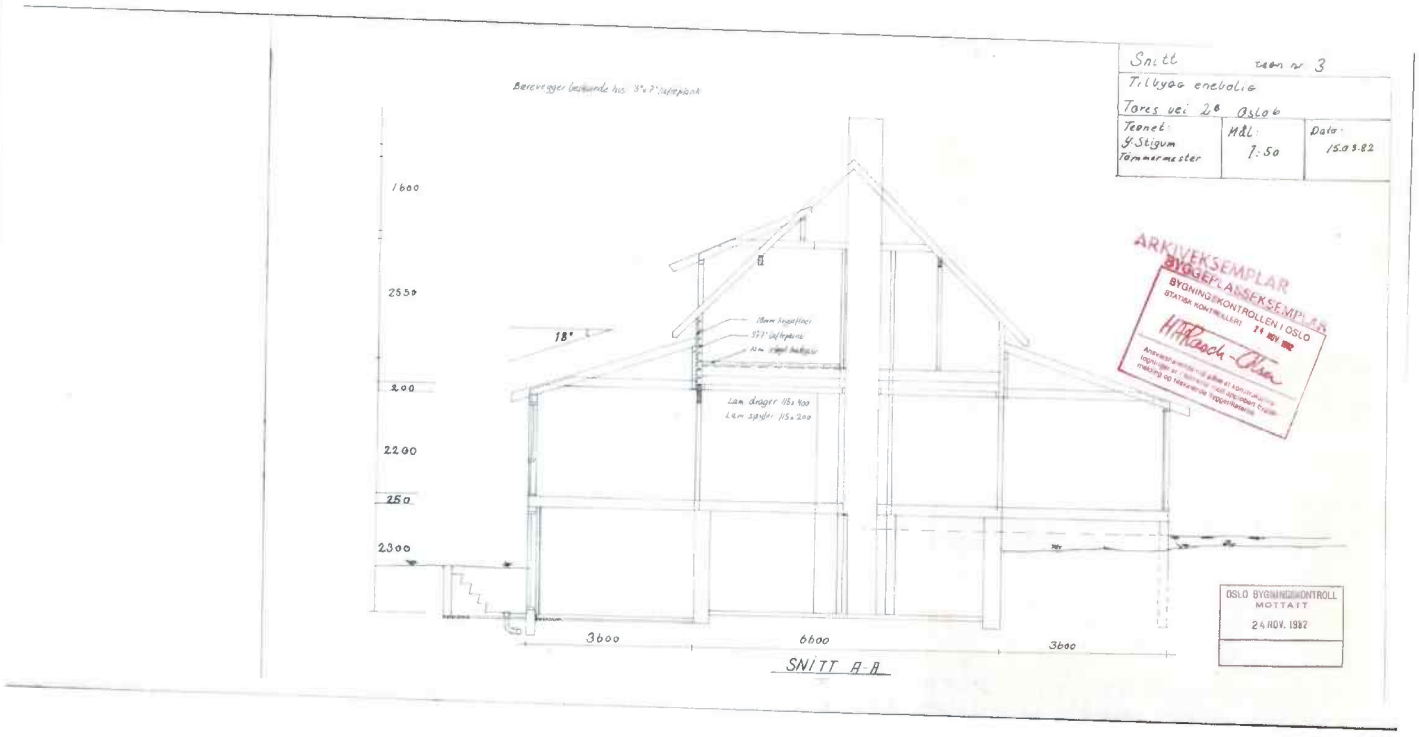
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 SEP. 1932

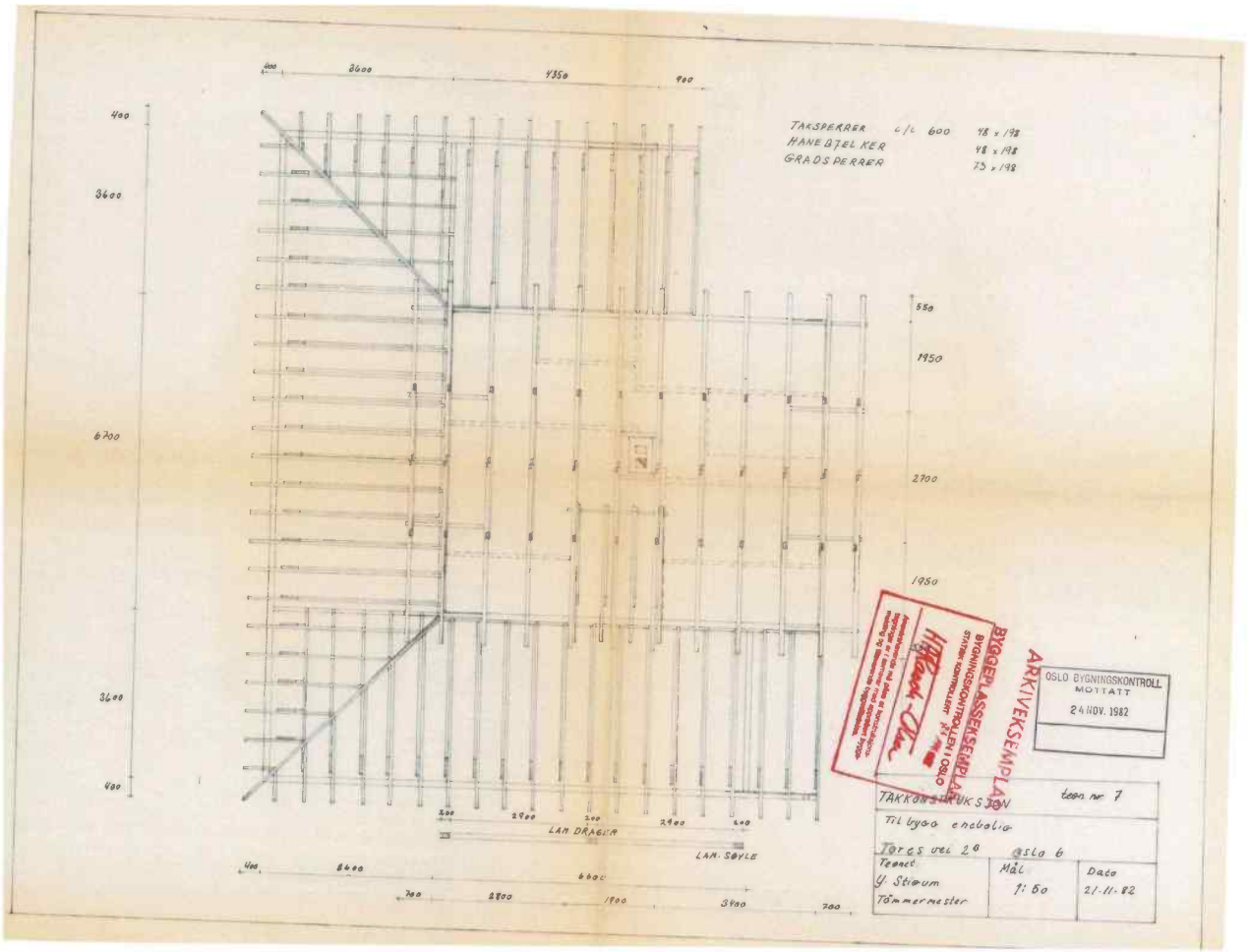
Plan 2. etg.		tegn. nr. 6
Tilbygg enebolig		
Tores vei 2B Oslo V		
Tegnet: Y. Stigum Tømrerm.	MÅL: 1:100	Dato: 11.06.82


Plan kjeller
tegn. nr. 2.
Tilbygg enebolig
Toresvei 28 Oslo 6
Tegnet:
G. Stigum
Tømmermester
Mål:
1:50
Dato:
15.03.82
6600
7300
1850
Ikke vierarbeid
Lager
Kjellerstue
1200
1800
1000
5800
1400
50
200
PLAN KJELLER
BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6-12-1982


A-A
Gang
Vindfang
Garasje
Kjøkken
Kontor
Stue
Sov/ark.rom
Snitt A-A
3600
6600
3600
1450
2400
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6-12-1982
Plan 1.etg
tegn.nr 1
Tilbygg enebolig
Teras vei 2.º Oslo 6
Tegnet:
Ø. Stigum
Tømmermester
Mål:
1:50
Dato:
15.03.82
PLAN 1. ETG.


Berezuiger


Snitt tegn nr 3
Tilbygg enebolig
Tores vei 28 Oslo 6
Tegnet: Y Stigum Tømmermester
Mål: 1:50
Dato: 15.09.82
Bæreveggen bestående hus 3"x7" isolasjonsplank
1600
2550
18°
200
2200
250
2300
Lam dragere 115x900
Lam sparler 115x200
3600
6600
3600
SNITT A-A
ARKIVEKSEMPLAR
BYGGE-ANSEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
14 NOV 1982
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 NOV. 1982


TAKSPERRER c/c 600 48 x 198
HANEBJELKER 48 x 198
GRADSPERRER 73 x 198
LAM. DRAGER
LAM. SØYLE
BYGGEPLASSENS EKSEMPLAR
ARKIVEKSEMPLAR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 NOV. 1982
TAKKONSTRUKSJON
Tegn. nr 7
Til bygg enebolig
Torgs vei 2B
Oslo 6
Tegnet
Y. Stigum
Tømmermester
Mål
1:50
Dato
21.11.82

SITUASJONSKART

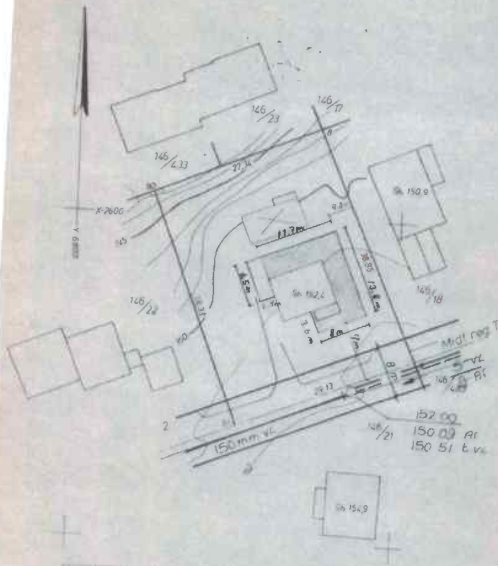
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 146 bnr 389 AV BNR 22 AREAL 1089,2 m²

ADRESSE Tores vei 28 KARTBLAD 50 15 I

Opprett av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 23 / 4 19 82 S.nr 429/82 53/82

Ajourført ... / ... 19 ... S.nr



Nr.	Y	X
42	6812.03	2596.62
8	6827.16	2585.65
9	6852.82	2571.18
11	6875.80	2632.15

Dette kart er et ørtentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, endres eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselinjene og koordinater, må respekteres ved prosjektering

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN (OV&K)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er innlagt på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger, og må derfor kontrolleres i marken, evnt. ved prøvegraving. For beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Løsningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegraving for sist av byggherren under OV&K's tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5, 6 etasje.

Vannets stighøyde er p.t. ca. 210 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det anvises ikke inntil videre septiktank.

Når hovedledninger mangler, må byggherren skriftlig be OV&K om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. For det søkes byggetillatelse for andre byggetyper enn boligbygg, må skjema for avløpsanlegg fylles ut og sendes etatens installasjonsseksjon, (Skjemaene fås i resepsjonen, Trondheimsveien 5, 6 etasje.)

Bemerkninger

Oslo 7 / 6 1982 (sign.) Ingunn Skogstad

Byggesaksbehandler

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4-01-1983

15/2510.

OSLO BYPLANKONTOR

Gnr. 146 bnr. 190
Tores vei 2 B.

Eiendommen er regulert til åpen boligbebyggelse i maks. 2 etasjer ifølge stadfestet regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter av 7.11.56, S.-fll.

Bebyggelsen skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 m.

Avstand til midt vei skal være minst 12,5 m.

Nærdegrense for regulert trafikkformål er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt vedtekter (S.-fll) som følger vedlagt.

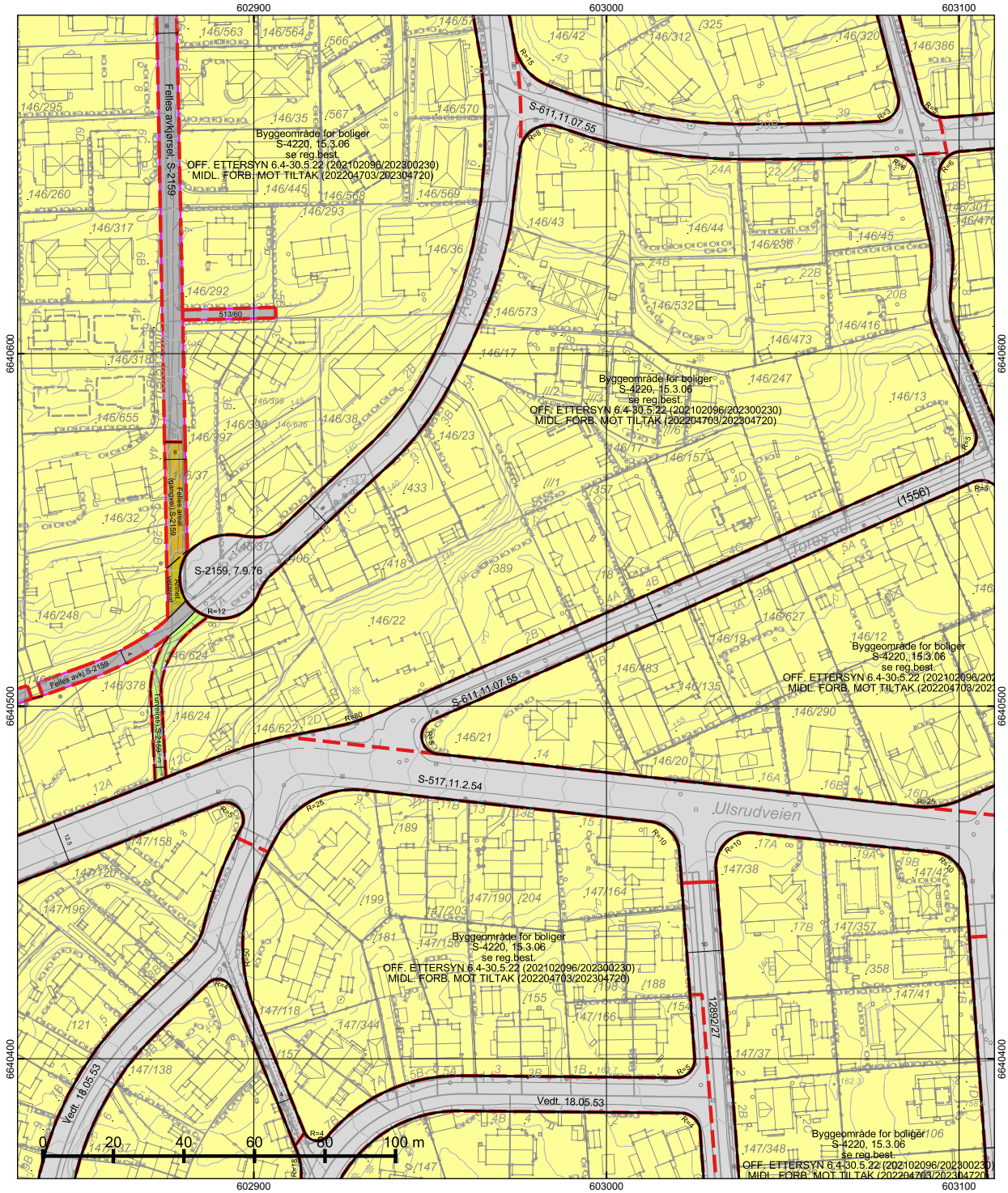
Fri eksemplar av vedtektene skal følge byggemeldinger.

Oslo byplankontor, den 26.5.82

Vidar Gulbrandsen
e.hv.

Ingunn Skogstad

Ingunn Skogstad.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

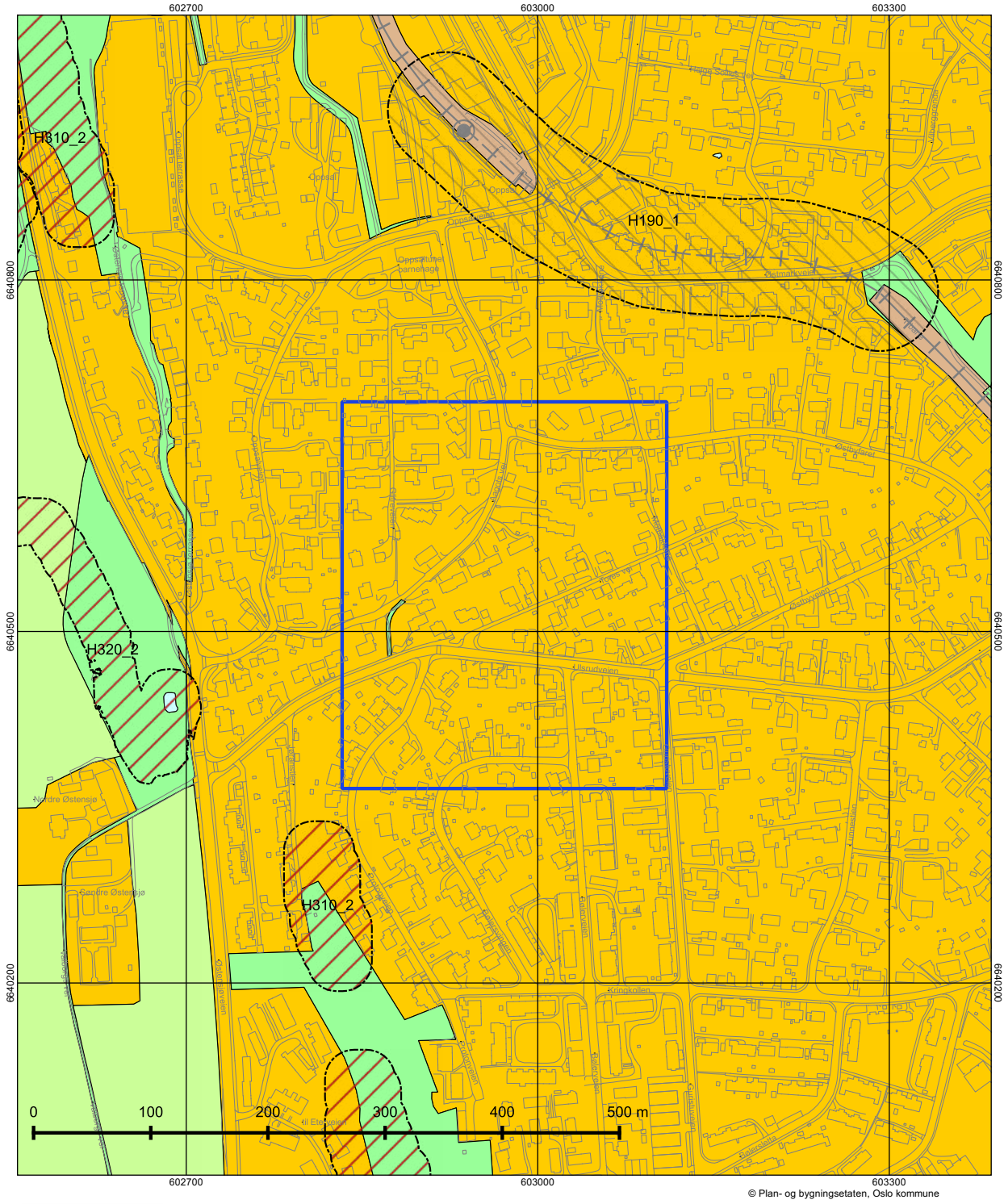
PlottID/Best.nr: 163652/ 86540718
Deres ref.:
Adresse: Tores vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/389

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163652/86540718
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

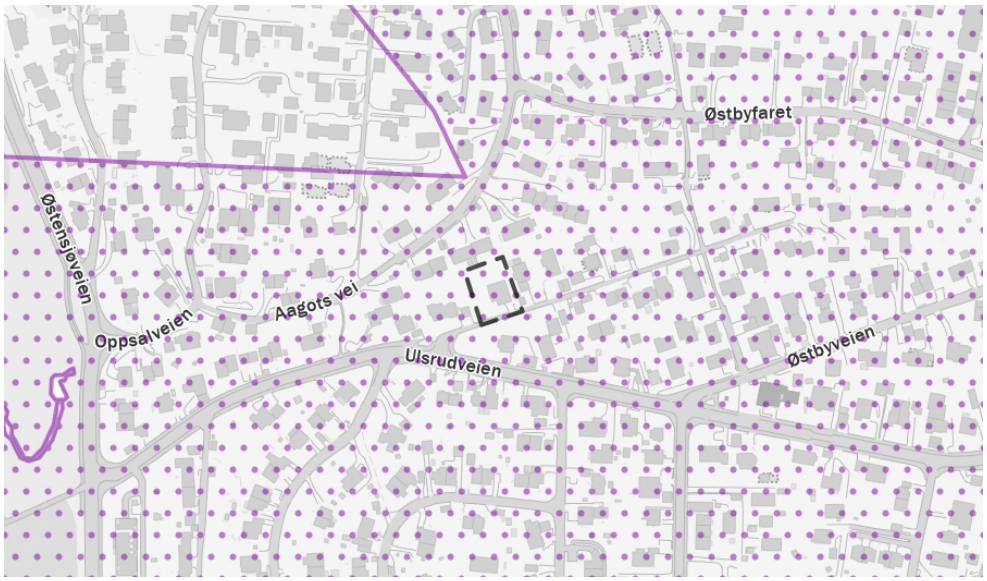
Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

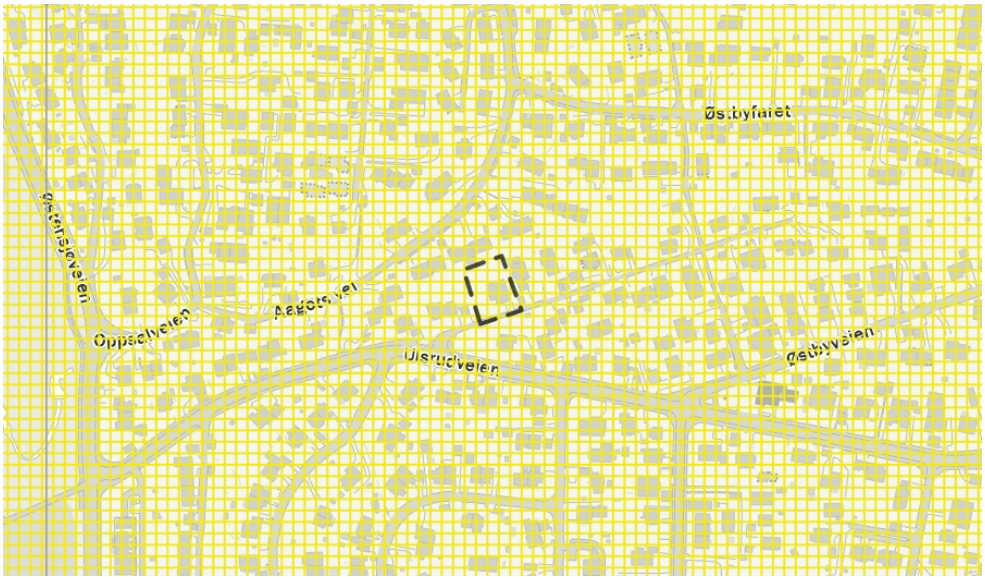
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

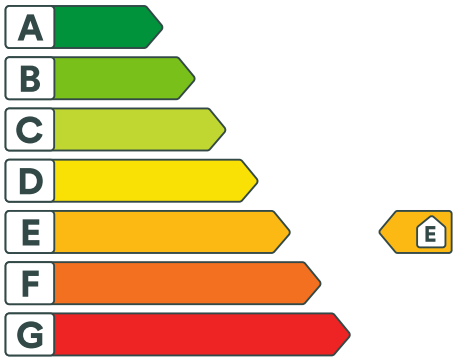
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Tores vei 2B, 0687 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367711**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81422923**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **389**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1901**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **272,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **278,97**

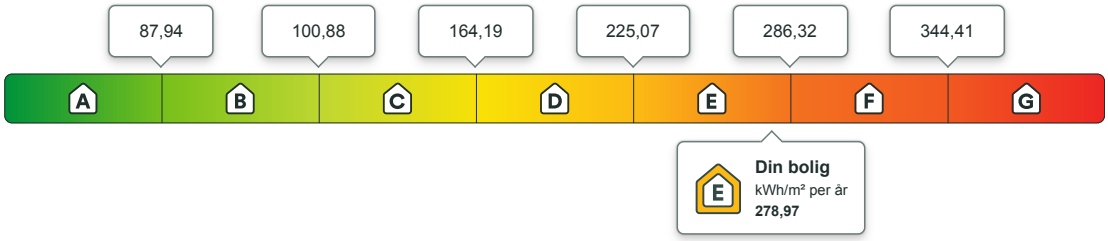
Tores vei 2B, 0687 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
75 880,27	**278,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tores vei 2B, 0687 OSLO

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1901
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	12.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	OSLO
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.28 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	244,95 m²
Areal tak	110,68 m²
Areal gulv	90,67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	54,40 m²
Oppvarmet BRA	272,00 m²
Oppvarmet luftvolum	582,86 m³
U-verdi for yttervegger	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,17 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,49 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,21 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	241 003,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,96 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,96 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	77,89 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,74
2	Tak	1,17
3	Gulv	0,49
4	Vinduer og dører	2,28
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**4,75**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**5,01**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**5,41**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	222,07	0,00	222,07	1,00	222,07
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,96	2,73	30,69	1,10	27,96
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**279,15**	**2,73**	**281,88**	**-**	**279,15**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	75 880	278,97
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**75 880**	**278,97**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**75 880**	**279**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	7 920	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	60 404	222,07
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	7 557	27,78
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**75 880**	**278,97**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**75 880**	**278,97**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	278,97	1,00	278,97
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**278,97**		**278,97**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	278,97 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Tores vei 2B, 0687 OSLO
Gnr 146, bnr 389, , i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6012260203

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6012260203
Sist oppdatert 19.10.2026

Asbjørn Gjerde
avdelingsleder/ eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 51 026
E-post: asbjorn.gjerde@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet