

Velkommen til

Tormods vei 20D, 1184 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tormods vei 20D,
1184 Oslo

Kjedet enebolig m/god planløsning| 3 plan /Hyggelig, usjenert hage | Rolig og barnevennlig| Garasje med lader

Stor bolig over tre plan. Første etasje byr på en romslig og lys stue, med peis, i åpen løsning mot kjøkkenet, samt toalettrom ved entréen. Utgang til markterrasse, hellelagt uteplass og hage. I andre etasje ligger soverommene og et flislagt bad innredet med dusjhjørne og massasjebad, samt en bod. Underetasjen har stue med peisovn samt vaskerom og boder.

Høydepunkter:

- Norema-kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer
- Kjellerstue i underetasjen
- To stuer med hhv peis og peisovn
- Markterrasse på sydsiden samt hage og hellelagt uteplass
- Gode solforhold
- Garasjeplass med elbillader
- Oppgradert sørvegg med ny kledning og maling i 2026
- Godt med boder inne og ute samt loft



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!



Marianne Wilberg
eiendomsmegler MNEF
Tlf: 481 06 226
E-post: marianne.wilberg@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

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

BRA Total/BRA-i	186/178 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1981
Etasje	3
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tormods vei 20D, 1184 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 158, bnr. 874, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Tormods vei ligger mellom Sandstuveien og Granstuveien (inn fra Raschs vei)på Karlsrud. Få minutter og gå fra Karlsrud T-bane og Karlsrud busstopp.
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
Beliggende i et meget populært og rolig område på Bekkelaget. Det er kort vei til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Det er nærhet til fine turområder og Ekeberg parken med restaurant og skulpturpark. Ekeberg skogen har lysløype, akebakke, fotballbaner. Ekt Husdyrspark med cafè og mingolf er også populært. I Tillegg er det ikke langt til Lambertseter senter, hvor det er kino, ulike spisesteder og et stort utvalg av butikker. Østensjøvannet og østmarka er en kort kjøretur unna. Delikatesse butikken Jacobs er en kort gårtur unna. Samt flere andre store matbutikker. Holtet byr også på cafèer og Lofthus Pizza. For de trenings glade er Best Helse og Sats med flere senter i kort gangavstand. Lambertseter har også en lysløype i skogen. På sommerstid er det kort vei til Bekkelagsbadet og Hvervenbukta, som også har en flott turløype.

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.

Skolekrets
Bekkelaget

Offentlig kommunikasjon
Både trikk, buss og t bane er innen få minutters gangavstand. Se vedlagte nabolagsprofil.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 178 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 186 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 63 m² Kjellerstue, vaskerom, tre boder, gang

1. etasje
BRA-i: 62 m² Entré, stue, kjøkken, toalettrom, gang
BRA-e: 8 m² Bod

2. etasje
BRA-i: 53 m² Tre soverom, bad, bod, gang

TBA fordelt på etasje
1. etasje
18 m² Markterrasse

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
Deler av loftsetasjen (2. etasje) har skråtak med en lavere takhøyde enn 1,90 m og er derfor ikke måleverdig iht. NS 3940:2024. Arealet er oppmålt til 3 m² og medregnet som ALH i rapporten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakter samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA). Utforede vegger medregnes ikke, jf. NS 3940:2024.

Boden i 1etasje er målt til totalt 8,34m² BRA-e, hvorav 7,34m² er selve gulvarealet og 1m² utgjøres av veggen mot boligen. Arealet av veggen mellom boden og boligen er skjønnsmessig fastsatt. Boden er bygningsmessig tilknyttet boligen, men har kun utvendig adkomst og er derfor

medtatt som BRA-e (eksternt bruksareal) i henhold til NS 3940:2024.

Deler av loftsetasjen har skråtak med en lavere takhøyde en 1,90cm og blir derfor ikke måleverdig iht. NS 3940:2024. Arealet er trekt ut av boligens BRA-i etter gjeldene skråtaksregler. Arealet er medregnet som ALH i rapporten.

Boligen disponerer i tillegg én garasjeplass med elbillader i en felles dobbelgarasje. Garasjeplassen er ikke medtatt som BRA-e i rapporten, da eier opplyser at den ikke er fysisk adskilt fra den tilstøtende garasjeplassen med skillevegger. Garasjen er heller ikke tilstandsvurdert, da bygningen ikke inngår i oppdragets mandat.

Antall soverom
3

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 04.11.2026.

Bygning:
Selveier enebolig, i kjede oppført i 1981. Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Grunnmuren er iht eier utført i betongkonstruksjon. Fundamentløsningen er ukjent, men utføres normalt som betongdekke på faste eller komprimerte masser. Det er ukjent byggegrunn. Kjelleren har yttervegger av betong mot terreng. Enkelte av veggene er innvendig påforet med treverk, isolert og kledd med trepanel eller gipsplater. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av treverk med både stående og liggende kledning. I 2026 ble det utført utskifting av utvendig panel og maling av sørveggen av Lykkelig Eiendom AS. Etasjeskiller av trebjelkelag og betongdekke i kjelleren.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. I 2024 ble det utført rens og maling av takstein av Takfornyelse. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med limtredragere og taksperrer. Undertaket er av rupanel. Adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til ett kaldtloft på 19,4 m². Konstruksjonen er ventilert med lufteventiler på alle fire sider. Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål. Det er montert stigetrinn for adkomst til pipen.

Pipe/Ildsted:
Boligen har pipe med peisovn i kjellerstuen og åpen peis i stuen. Pipen er pusset og malt, og det er lagt fliser på gulvet foran begge ildstedene. Basert på synlig utførelse og bygningens byggeår vurderes pipen å være en elementpipe.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med både 2-lag og 3-lags isolerglass fra 1979.

Dører:
Boligen har en profilert Teak entrédør med elektronisk lås og sidefelt med glass. Malt balkongdør/skyvedør av treverk med 3-lags isolerglass fra 1979. Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med både slette og profilerte dørblader. Enkelte dører har glassfelt.

Trapper/adkomst:
Boligen har en beiset innvendig tretrapp med 180 graders sving. Trappen har rekkverk med stående spiler og håndløper montert på veggen. Trinnene er teppebelagte. Rekkverkshøyden er målt til 88,5 cm.

Balkong/terrasse:
På sydsiden av huset er det etablert en markterrasse på 18 m². Terrassen er utført i treverk og har terrassebord på gulvet. Terrassen er ellers utstyrt med levegg, elektrisk markise, strømuttak og utebelysning. I 2021 ble det bygget platting og levegg av Kjetil Snuggerud.

VVS-installasjoner:
Boligen har kobberrør som hovedføringer, med overgang til PEX (rør-i-rør) på badet i 2. etasje. Kjøkken og toalettrom i 1. etasje samt vaskerom i kjelleren har kobberrør. På badet i 2. etasje er det etablert et rør-i-rør-system med fleksible vannrør lagt i varerør fra fordelerskapet og frem til tappestedene. Ved en eventuell lekkasje skal lekkasjevannet ledes tilbake til fordelerskapet, som har overløp til baderomsgulvet. Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen, og det er synlig banemembran i sluket. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet. Synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er lokalisert på vaskerommet. Avløpsanlegget har én lufteledning ført over yttertak og én lufteledning med Durgoventil (vakuumventil). Begge løsningene er observert fra loftet. Boligen har en ca. 200 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet. Det er automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.

Ventilasjon:
Boligen har i utgangspunktet naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk via ventilasjonskanaler. Boligen har naturlig tilluft via ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Badet har mekanisk avtrekk via to fuktstyrte vifter og tilluft via en spalte på 22 mm under dørbladet. Kjøkkenventilator er plassert over kokesone med ventilasjonsrør ført ut til det fri gjennom yttervegg. Vaskerommet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen og tilluft via en ventil i yttervegg. Toalettrommet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen og tilluft via en luftespalte på 25 mm under dørbladet.

Tekniske detaljer:
Boligen er utstyrt med varmekabler på badet og toalettrommet samt varmefolie i stuen og på kjøkkenet. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er komfyrvakt på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gangen i kjelleren, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A. Boligen er utstyrt med varmekabler på badet og toalettrommet samt varmefolie i stuen og på kjøkkenet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom | Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om vannpåkjenningen vanligvis er lavere i et vaskerom enn i et baderom, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt samme krav til tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets sluk og tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens

krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Fornyelse av tettesjiktet er nødvendig for å oppnå en fuktsikker løsning. Ved en fremtidig rehabilitering bør rommet oppgraderes med vanntette løsninger tilpasset dagens krav. Med dagens bruk som vaskerom er den normale vannbelastningen begrenset, men eldre tettesjikt og manglende tetthet gir økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller større vannsøl. Vanninntrengning gjennom et utett tettesjikt kan føre til fukt-, mugg- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Ventilasjon - avtrekk | Det mangler eget avtrekkspunkt for kontinuerlig ventilasjon av kjøkkenet. Det er montert kjøkkenventilator, men denne er primært beregnet for avtrekk av matos og damp under matlaging og erstatter ikke rommets grunnventilasjon. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025. Det anbefales å foreta videre undersøkelser for å avklare om det finnes et avtrekkspunkt på kjøkkenet som er skjult bak innredningen. Dersom avtrekkspunkt ikke finnes, bør det etableres en egnet løsning for mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Manglende avtrekk medfører redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt, lukt og kondens, som over tid kan føre til fuktrelaterte skader.

- Terrengforhold | Terrenget ved inngangspartiet faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Taktekkingen og underlagsbelegget er fra 1981 og er dermed om lag 45 gammelt. Det vanntette sjiktet har overskredet alderskriteriet på 18 år og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må underlagsbelegget og taktekkingen skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil bli nødvendig. 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.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert mangelfull utførelse av beslagene i overgangen mellom takoppløftet i 2. etasje og yttertaket. Beslagene er ført over taksteinene, men er ikke trukket inn under vinduene eller bak ytterkledningen på takoppløftet. Det er dermed åpninger mellom beslagene og tilstøtende konstruksjoner som gir mulighet for vanninntrengning bak beslagene. Utførelsen gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det er montert stigetrinn på taket for adkomst til pipen, men det mangler tilfredsstillende plattform for feiing og tilsyn ved pipen. Løsningen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker adkomst og arbeidsforhold for feier. Takvann bør ledes vekk fra grunnmuren med forlengelse av nedløp, rør eller annet egnet tiltak. Uten utbedring kan vannbelastningen på dreneringen bli for stor, med risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjellerkonstruksjon, samt redusert levetid på dreneringsanlegget. Beslagene bør utbedres slik at det etableres en tett og vannavledende overgang mellom takoppløftet og yttertaket slik at vann ledes ut på taktekkingen. Uten utbedring er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i tak- og veggkonstruksjonen. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at

bygget bryter med tidligere forskrifter. Det anbefales å etablere tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen, for eksempel med egnet plattform ved pipen. Eksisterende løsning tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker adkomst, men kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet. Manglende plattform kan vanskeliggjøre trygg feiing og tilsyn, og det kan bli stilt krav om utbedring fra feiervesenet.

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er observert at det mangler tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Dette avviker fra anbefalt utførelse og reduserer konstruksjonens evne til å ventilere og kvitte seg med fukt bak kledningen. Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Løsningen er imidlertid vanlig for byggetiden og fungerer normalt tilfredsstillende forutsatt at veggkonstruksjonen, herunder isolasjonstykkelsen, ikke er endret fra byggeåret. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fukt som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen få redusert uttørkingsevne. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og forkortet levetid på kledningen og tilhørende konstruksjoner.

- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

- Ytterdører | Balkongdøren har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. I tillegg er det registrert at døren er hard å åpne og lukke. Dørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører. Det anbefales å justere balkongdøren for å sikre tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon. På grunn av isolerglassrutens alder må det påregnes økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av isolerglassruten eller hele balkongdøren bør påregnes på sikt.

- 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 - vanntett sjikt, membran og sluk | Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Membraner kan over tid miste fleksibilitet, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Dersom membranen får sprekker, kan den miste sin funksjon som tettesjikt, slik at fukt trenger inn i konstruksjonen. Membranens alder medfører dermed økt risiko for lekkasjer og skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Bad - sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med

alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert. Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Baderomsinnredninger er utsatt for fuktbelastning fra vannsøl og vanndamp, og materialene bør være tilpasset dette. Fuktsvellingen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det enten foreligge dokumentasjon på bruk av en lekkasjesikker løsning eller tiltak som synliggjør lekkasje må gjennomføres. Ved vurdering av tiltak bør det unngås å etablere en spalte uten først å undersøke membranløsningen, da dette kan medføre risiko for å bryte tettesjiktet, noe som kan føre til nye lekkasjeproblemer. Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

- Bad - ventilasjon | Det er montert en elektrisk styrt avtrekksvifte på badet. Viften gir avtrekk når den er i drift, men ved funksjonskontroll med lett papirark ble det ikke registrert avtrekk når viften var avslått. Badet mangler dermed kontinuerlig grunnventilasjon når viften ikke er i bruk. Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning som sikrer kontinuerlig grunnventilasjon fra badet, eksempelvis ved å montere en avtrekksvifte med kontinuerlig drift og mulighet for forsert avtrekk ved behov. Manglende grunnventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

- Vaskerom - ventilasjon | Ved funksjonskontroll med lett papirark ble det registrert mangelfull ventilasjon. Vaskerommet har naturlig oppdriftsventilasjon, hvor ventilasjonseffekten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperaturforhold. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i rommet. Naturlig avtrekk er ikke alltid tilstrekkelig for å fjerne fukt fra våtrommet. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt luftfuktighet og kondens, og over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk avtrekk, for eksempel ved montering av elektrisk avtrekksvifte i rommet eller i toppen av avtrekkskanalen. Mekanisk avtrekk vil gi mer effektiv luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Toalettrom - avtrekk/ventilasjon | Ved funksjonskontroll med lett papirark ble det registrert mangelfull ventilasjon. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon, hvor ventilasjonseffekten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperaturforhold. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å sikre tilfredsstillende og stabil luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og opphopning av lukt og fuktighet.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år. Glødde kobberrør med plasthylse er eldre enn 15 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert manglende tettemuffer på varerørene ved overgang fra kobberrør til rør-i-rør-system på toalettrommet. Avslutningen av varerørene er dermed ikke vanntett, noe som kan medføre at lekkasjevann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men det må påregnes utskiftet på sikt. Vær oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av vaskerommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget. Det anbefales å montere egnede tettemuffer ved overgangene for å sikre vanntette avslutninger av varerørene. Uten tiltak kan eventuell lekkasje føre til fuktinntrengning og skjulte skader i omkringliggende konstruksjoner.

- Ventilasjon - tilluft | Det er registrert at boligen mangler tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Dette kan redusere ventilasjonssystemets funksjon og luftutskifting i boligen. Det er påvist mangelfull tilluft på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonen

på stuen og kjellerstuen er begrenset til lufting via åpningsbart vindu/dør, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk, for eksempel ved å etablere luftespalte under dører eller annen egnet løsning. Uten tilfredsstillende overstrømning kan ventilasjonssystemet få redusert funksjon, noe som kan gi dårligere luftutskifting og inneklima. Det anbefales å etablere tilluftsventiler der det mangler for å sikre god luftgjennomstrømning. Selv om det i denne sammenhengen er vurdert som et avvik, er det ingenting i veien for å benytte vindu/dør som kilde til friskluft. Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt luftfuktighet.

- Varmtvannstank | Varmtvannstanken er over 20 år, og har dermed nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vurderingen er basert på bygningsdelens alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.8. Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da levetiden normalt er omkring 20 år. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og energitap, og videre bruk bør vurderes opp mot risiko og kostnad ved eventuell skade.

- 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. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert enkelte mindre riss/sprekk i grunnmuren og/eller pusslaget på utsiden. Slike riss er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser og aldring over tid. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og følge med på eventuell videre utvikling. Dersom det øker i omfang, det oppstår skjevheter eller tegn til fuktinntrenging, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

- Terrengforhold | Det er registrert stedvise ujevnheter og lokale søkk i belegningssteinene, med mulighet for vannansamling. Forholdet kan skyldes telepåvirkning, setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter. Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep. Ujevnhetene bør følges opp, og det kan vurderes oppretting eller omlegging av steinene for å forbedre planhet og avrenning. Uten tiltak kan ujevnhetene forverres over tid, med nedsatt funksjonalitet og økt risiko for vannansamlinger på arealet. Dette innebærer at det kan foreligge økt risiko for kvikkleireskred i området, og at grunnforholdene må vurderes nærmere dersom det planlegges bygging, terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten. Ingen tiltak er nødvendig med mindre slike arbeider planlegges. Ved byggeprosjekter innenfor et aktsomhetsområde vil det normalt være behov for geotekniske vurderinger for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dette kan også gjelde tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Det er ikke opplyst om utskifting av utvendige vann- og avløpsrør, og de vurderes derfor å være fra byggeår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, da rørene har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke opplyst om forhold som tilsier et akutt utskiftingsbehov. Rørene har imidlertid nådd en alder hvor det erfaringsmessig kan forventes økt vedlikeholds- og oppfølgingsbehov. Som følge av alder og påvirkning fra terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen vil risikoen for rørbrudd, lekkasjer og tilstopping øke over tid.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.
- Det er montert stigetrinn på taket for adkomst til pipen, men det mangler tilfredsstillende plattform for feiing og tilsyn ved pipen. Løsningen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker adkomst og arbeidsforhold for feier. Det anbefales å etablere tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen, for eksempel med egnet plattform ved pipen. Eksisterende løsning tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker adkomst, men kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet. Manglende plattform kan vanskeliggjøre trygg feiing og tilsyn, og det kan bli stilt krav om utbedring fra feiervesenet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart for radon er klassifisert med høy aktsomhetsgrad. Kartet angir generell radonaktsomhet i området og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om at trappen skal oppgraderes til dagens byggtekniske standarder, men av sikkerhetsmessige hensyn kan det være fornuftig å vurdere tiltak. Avvik kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn.
- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik. Når samsvarserklæring mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å verifisere at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon innebærer derfor en usikkerhet knyttet til utførelsen, selv om dette ikke nødvendigvis betyr at det foreligger feil ved anlegget.
- Jordingskabelen ligger tilgjengelig i sluket på badet, men er ikke tilkoblet slukristen. Jordingskabelen bør tilkobles slukristen. Manglende jording kan medføre risiko for elektrisk støt ved en eventuell jordfeil.
- Kjelleren mangler alternativ rømningsvei. Vinduene i kjelleren er plassert høyt på ytterveggene og tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningshøyde for rømningsvinduer. Dette vanskeliggjør rømning gjennom vinduene ved brann og medfører redusert personsikkerhet. Det anbefales å utbedre rømningsforholdene i kjelleren slik at det etableres tilfredsstillende rømningsmuligheter. Mangelfulle rømningsvinduer kan få alvorlige konsekvenser ved brann, særlig dersom den innvendige trappen blir blokkert av røyk eller flammer.

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 elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget 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
Boligen disponerer én garasjeplass med elbillader i felles dobbelgarasje . Garasjen har elektrisk port.

Standard
Selveier kjedet enebolig over tre plan med usjenert hage og markterrasse på Bekkelaget. Boligen har en familievennlig planløsning med to stuer, åpen kjøkkenløsning, tre soverom samlet i andre etasje, samt bad, toalettrom og separat vaskerom. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, herunder Norema-kjøkken fra 2016, markterrasse fra 2021 og oppusset bad i andre etasje.

Entré:
Inngangsdøren i teak har elektronisk dørlås og sidefelt med glass. Entréen har flislagt gulv og god plass til oppheng av yttertøy og sko. Rommet leder videre inn i en lys gang med trappeløp til etasjene og glassdør inn mot stuen.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. På gulvet er det lagt laminat med varmefolie, og himlingen er kledd med trepanel. En klassisk åpen peis med pusset og malt pipe samt fliser foran ildstedet gir en lun atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til hellelagt uteplass og hagen.. Det er plissègardiner ved skyvedøren til hagen. Elektrisk markise samt et praktisk lys styrings system.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra Norema ble montert i 2016 og ligger i åpen forbindelse med stuen. Innredningen har slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, stålplater på bakvegg og en svart oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og integrert vinskap. Kjøkkenventilator er plassert over kokesonen med avtrekk ut gjennom yttervegg, og det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Gulvet har laminat med varmefolie, og det er god plass til spisebord ved vinduet.

Markterrasse:
Utenfor stuen ligger en markterrasse på 18 m² på husets sydside, oppført i 2021. Terrassen er utført i treverk med terrassebord og er utstyrt med levegg, elektrisk markise, strømuttak og utebelysning. Uteplassen har direkte adkomst til hagen med skjermende hekk og plen.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje er innredet med servant og frittstående toalett. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt strie på vegger og malt panel i himling.

Soverom:
Andre etasje rommer tre soverom, alle med eikeparkett på gulv, malte vegger og trepanel i himling. Hovedsoverommet har innfelt belysning i taket og god plass til dobbeltseng og garderobeskap. De to øvrige soverommene har fine lysforhold og fleksibel plass til seng, arbeidsplass og oppbevaring.

Bad:
Badet i andre etasje ble pusset opp i 2008 og har flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet har elektriske varmekabler i gulv og malt panel med innfelt belysning i himling. Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjhjørne med svingbare glassdører og et frittstående massasjebad. Rommet ventileres med to fuktstyrte mekaniske avtrekksvifter.

Kjellerstue:
Kjellerstuen er innredet med eikeparkett på gulv og hvitmalt panel på veggene. Rommet har en peisovn tilknyttet pusset og malt elementpipe, med fliser foran ildstedet. Rommet har god plass til sittegruppe og mediemøblement.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har gulv med vinyl- eller linoleumsbelegg og malte overflater på vegger og i himling. Rommet er innredet med laminat benkeplate, stålkum, overskap med slette malte fronter, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en 200 liters OSO varmtvannstank. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov. Varmeskapet fungerer ikke , ref egenerklæringsskjema.

Overflater:
Gulv: Vinyl- eller linoleumsbelegg i vaskerom og kjellerboder, teppe i bod i andre etasje, fliser i entré, toalettrom og bad, laminat i stue og kjøkken, samt eikeparkett i øvrige oppholdsrom.
Vegger: Fliser på bad, malt strie på toalettrom, malt panel i kjellerstue, tapet på én vegg i gang i første etasje, samt malt tapet, malt strie og malte slette flater i øvrige rom.
Himling: Overflatebehandlet og ubehandlet trepanel samt malte slette flater.

Lagring:
Boligen har tre boder i kjeller samt en bod i andre etasje. I første etasje er det en utvendig tilknyttet bod på 8 m². Samt en frittstående bod i hagen. Det er adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til et ventilert kaldtloft på 19 m². Boligen disponerer i tillegg én garasjeplass med elbillader i en felles dobbelgarasje samt én utvendig biloppstillingsplass på naboeiendommens fellesareal.

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.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på oppføring av utvendig bod. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er

gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

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

Innhold
Boligen er en kjedet enebolig over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, stue, kjøkken, toalettrom
2. etasje: tre soverom, bad, bod
Kjeller: kjellerstue, vaskerom, tre boder

Utvendig frittstående bod samt en bod i mellom husene.

1. etasje har eksternt bruksareal (BRA-e) på 8 m² bestående av en utvendig bod målt til totalt 8,34 m² BRA-e (hvorav 7,34 m² gulvareal og 1 m² vegg mot boligen), med utvendig adkomst. Det er en markterrasse på 18 m² . I tillegg er det adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til et kaldtloft på 19,4 m². Boligen disponerer én garasjeplass med elbillader i felles dobbelgarasje .

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utgraving og innredning av bod i kjelleren er godkjent av bygningsmyndighetene. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

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
1981

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Utskifting av utvendig panel og maling av sørvegg (utført av Lykkelig Eiendom AS)
- Utbedring av elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder
- Montering av kantlist på grunnmursplast
- Utskifting av silikonfuger og flisfuger i dusjsonen på badet

2024:
- Rens og maling av takstein (utført av Takfornyelse)

2021:
- Bygging av platting og levegg

2017:
- Ny taklampe i stue og ny stikkontakt på kjøkken (utført av Bravida)

2016:

- Nytt kjøkken fra Norema
- Montering av kjøkkenbenk med oppvaskmaskin (utført av Bravida VVS)

2009:
- Oppgradering av sikringsskap, inkludert ny kurs (utført av Bravida)

2008:
- Oppussing av baderom (utført av Svenningsen Byggservice AS og Effektiv Rørservice AS)
- Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje, herunder montering av takbelysning og varmekabler (utført av Siemens Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger)

Ukjent årstall:
- Oppgraderinger og rehabiliteringsarbeider på det elektriske anlegget over flere år
- Riving av tidligere vegg mellom stue og kjøkken
- Utgraving og innredning av bod i kjeller

Bebyggelse
Stort sett eneboliger og tomannsboliger i nærområdet.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 301 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 301 m². Boligen ligger i et flatt terreng. Østsiden av huset er belagt med belegningsstein, mens de øvrige områdene er opparbeidet med gressplen, heller, blomsterbed og busker.

Økonomi

Pris

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

Kjøpsomkostninger
12 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
312 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skjøte)
313 590,00 (Omkostninger totalt)

17 900,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)
331 490,00 (Omkostninger totalt, inkludert boligkjøperforsikring)

12 831 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.
Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 31 772 pr 2026
Fordelt på følgende måte:

Eiendomsskatt: 4517,-
Feie-og tilsynsgebyr: 237,-
Renovasjonsgebyr: 10972,72
Vann-og avløpsgebyr: 16045,36

1.termin forfaller 25.mars
2.termni forfaller 25.mai
3.termin forfaller 25.august
4.termin forfaller 25.oktober

Eiendomsskatt
Kr 4 517 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 3 057 472 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 10 796 388 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

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg / del av kjedehus den 23.05.1984. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for riving av hytte datert 17.08.1979.

Det foreligger godkjente og byggemeldte byggetegninger, stemplet mottatt av kommunen 02.04.1979. Boden i kjelleren med adkomst fra kjellerstuen er på de godkjente tegningene angitt som «ikke utgravd», og fremstår som senere utgravd og innredet til bod. Etableringen kan være søknadspliktig, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene i de mottatte dokumentene.

I 1. etasje er tidligere vegg mellom stue og kjøkken revet, slik at rommene har en åpen løsning. Rommene er godkjent for varig opphold, og riving av ikke-bærende innervegg er normalt ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.05.1984.

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.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er tinglyst eller på annen måte dokumentert veirett til eiendommen. Selger og megler har ikke undersøkt om det lar seg etablere en skriftlig avtale om veirett over disse eiendommene. Det gis dermed ingen garanti for at slik avtale lar seg etablere og ny eier overtar eiendommen med det ansvar og den risiko dette innebærer. Brukere av veien må likevel regne med å måtte betale sin forholdsmessige del av vedlike og andre kostnader for drift av veien.

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, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for torg og møteplasser (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.

Planendringer relatert til eiendommen:
- Revisjon av småhusplanen S-4220 (saksnummer 202102096/202300230) – under behandling (offentlig ettersyn avholdt 06.04.2022–30.05.2022)
- Midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen S-4220 (saksnummer 202204703/202304720) – gjeldende

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
Det er ikke utført radon måling på eiendommen.
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
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
Telenor har fibernett til boligen. 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. Varmekabler på bad og toalettrom, samt varmefolie i stue og på kjøkken. Peisovn i kjellerstue og åpen peis i stue.

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
Boligform AS
992 55 357

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.10.2026

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.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Lasse Svenningsen
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Lagt ny membran over alt og ny sluk

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Takfornyelse
Beskrivelse av arbeidet: rens- maling av taksten

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Firmanavn: Leif Dagfin Iversen
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp utvendig bod
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp utvendig bod

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Vannet mistet trykk, utbedret av VAV kommunen, Vanntilførsel løsnet fra tilkobling i kum, i oppkjørselen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: VAV
Beskrivelse av arbeidet: Løsnet vanntilførsel i kum

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Bravida, Leif D Iversen Installatør
Beskrivelse av arbeidet: nye jordfeil automater Nytt bad Nytt kjøkken El varme i gulv stue,

kjøkken, toalett, bad Alt faglært arbeide
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Bravida kjøkken, Truls Gravem bad
Beskrivelse av arbeidet: Tilknytning av ny kran, vaskemaskin, vann vakt på gulv kjøkken, Nytt bad 2 etg.

Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja.
Tidligere eier : kjøring / parkering på eiendommen, parkering skal være på biloppstillingsplass

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
varmeskap på vaskerommet virker ikke
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
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
Margit Dagrun Hope Iversen

Leif Dagfin Iversen

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.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.11.2026
Selgers egenerklæring, datert 07.10.26
Kart/situasjonskart
Reguleringsinformasjon
Ferdigattest / brukstillatelse
Bygningstegninger
Energiattest
Relevante heftelser, servitutter

Diverse
Diverse
Den er gjort noen utbedring i forhold til tilstandsrapporten .
To av soverommene har elektrisk markise. Det siste har persienner .
I stue / spisestue er det screens og elektrisk markise. Samt lameller på verandadør.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/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. Kan være mulighet for rask overtagelse her. 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 0,7 %
Tilstandsrapport fra kr 28500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000/ 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 805
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 248 567, 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 Image Day
- Stylist Main Boligstyling

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

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

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

Marianne Wilberg
eiendomsmegler MNEF
marianne.wilberg@em1ostlandet.no
Tlf: 481 06 226

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.
















LUXURY


LUXURY
A MAN & HIS WATCH


LUXURY WHITE YACHT
A MAN & HIS WATCH
Mulberry AT HOME ROGER SAUL


































Markterrasse
Stue
Gang
WC
Entré
Kjøkken
Bod
4,33
1,81
1,77
5,04
3,11


Illustrasjon

ANDRE ETASJE


















FLOWER MARKET
STOCKHOLM
6

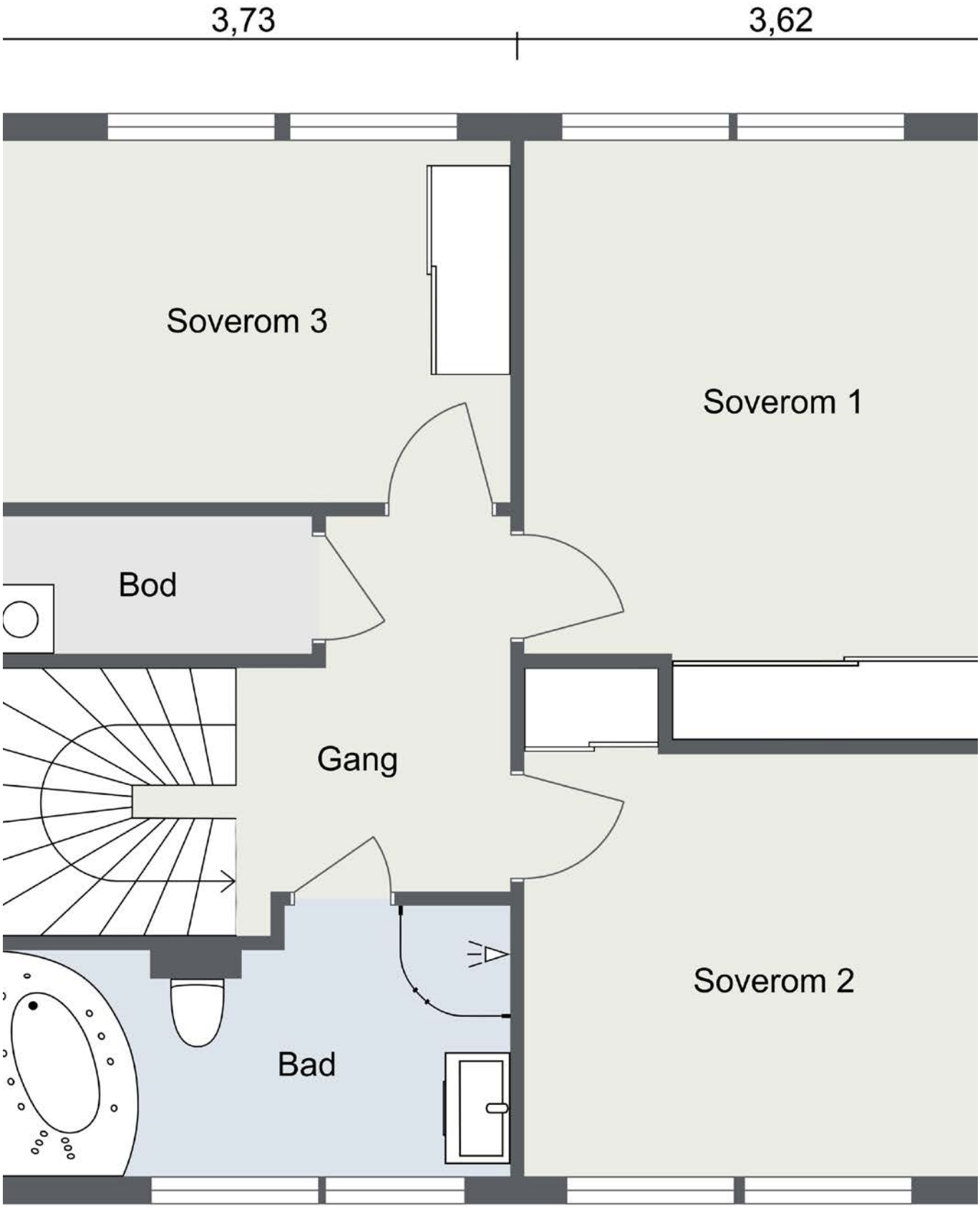












Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.



UNDERETASJE













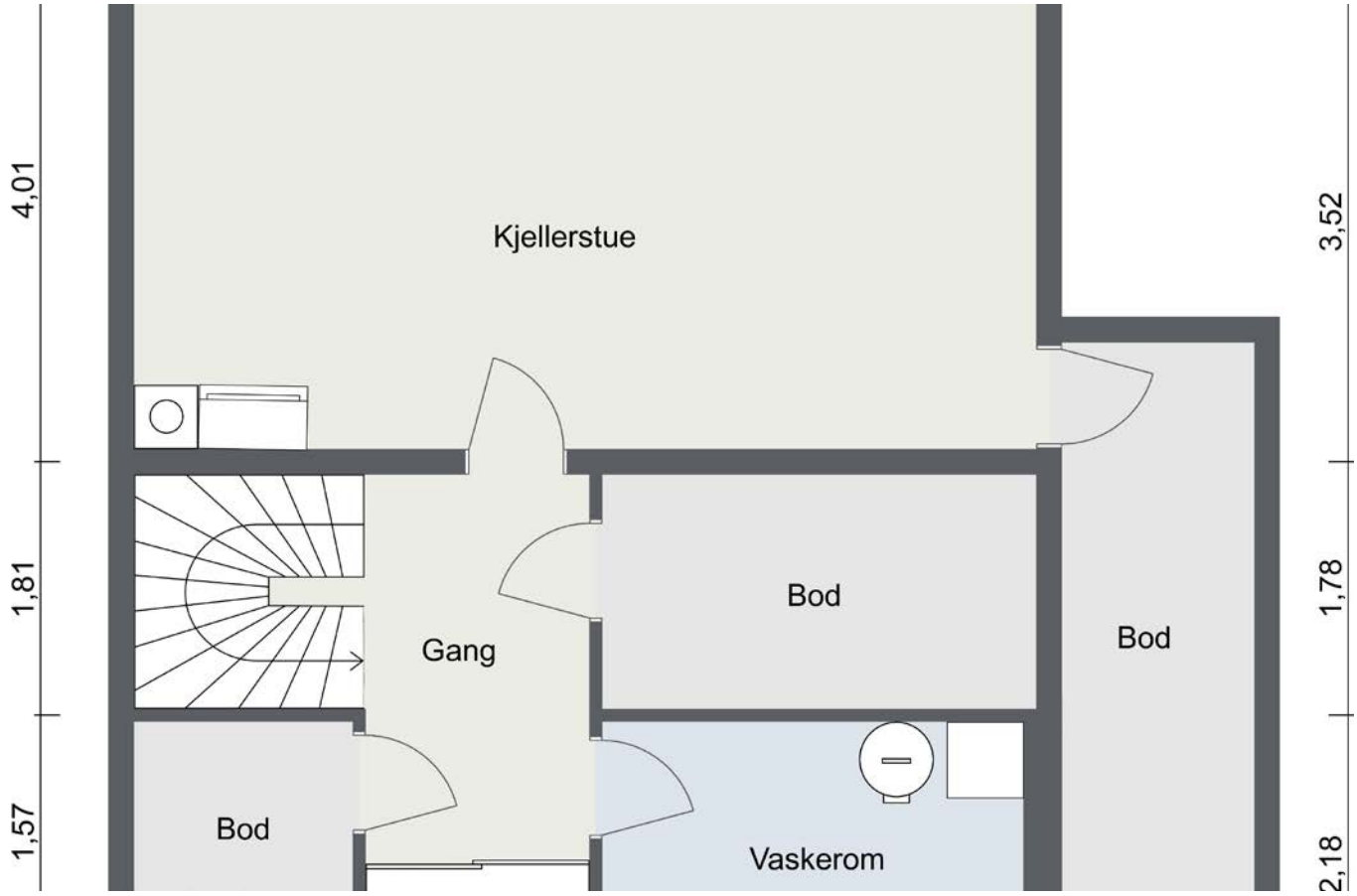







curver
unibox


10 Liter
15 LITER
wilfa
First Price
Hans
ALL SORTS LIQUORICE
Lasagne
Dunken Donje
Forsiktig egg
Lagres 8-12°


4,01
1,81
1,57
Kjellerstue
Gang
Bod
Bod
Bod
Vaskerom
3,52
1,78
2,18

UTEOMRÅDE


















weber




TERRASSE-
RENS







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.

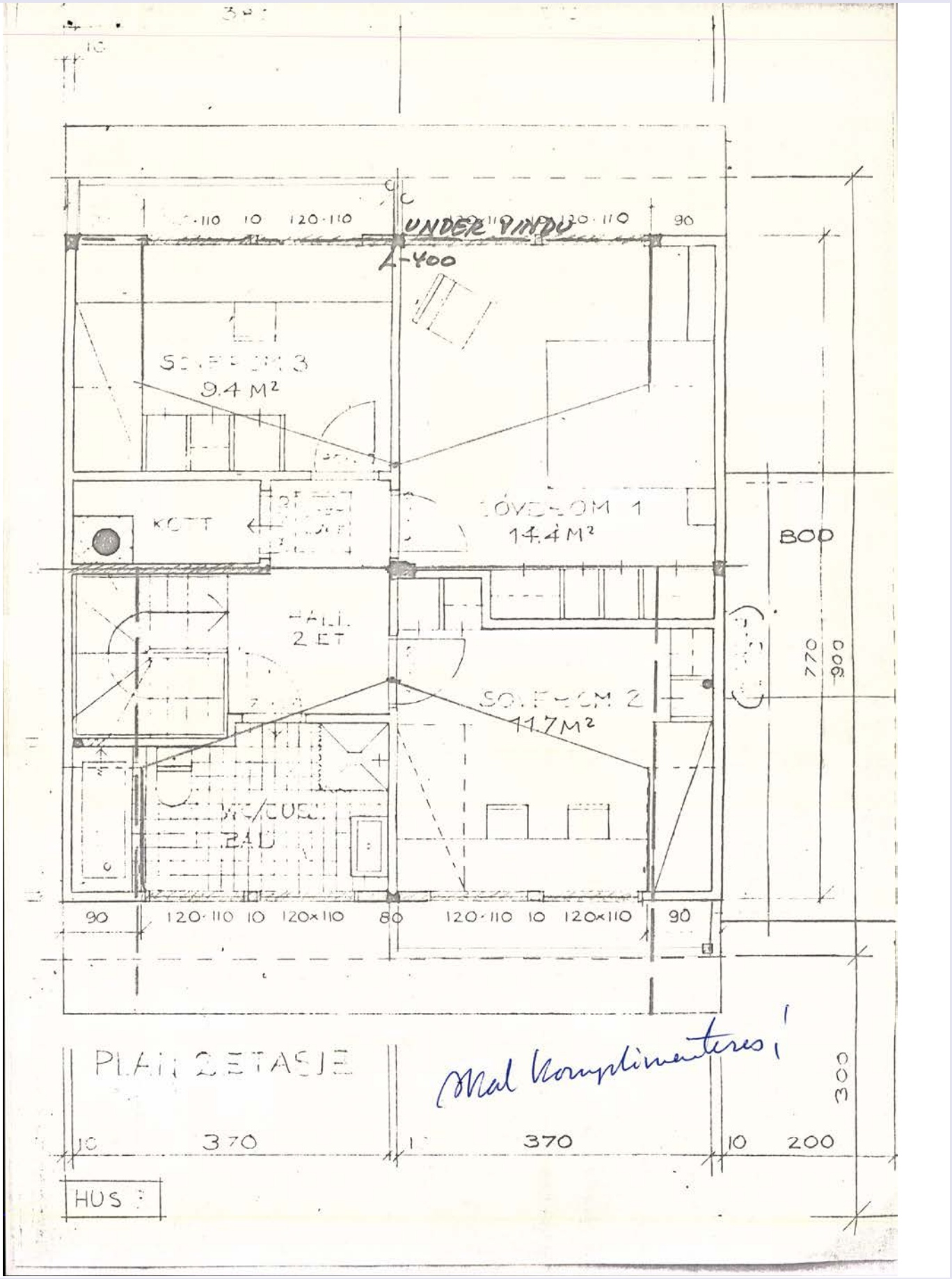
1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger 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.

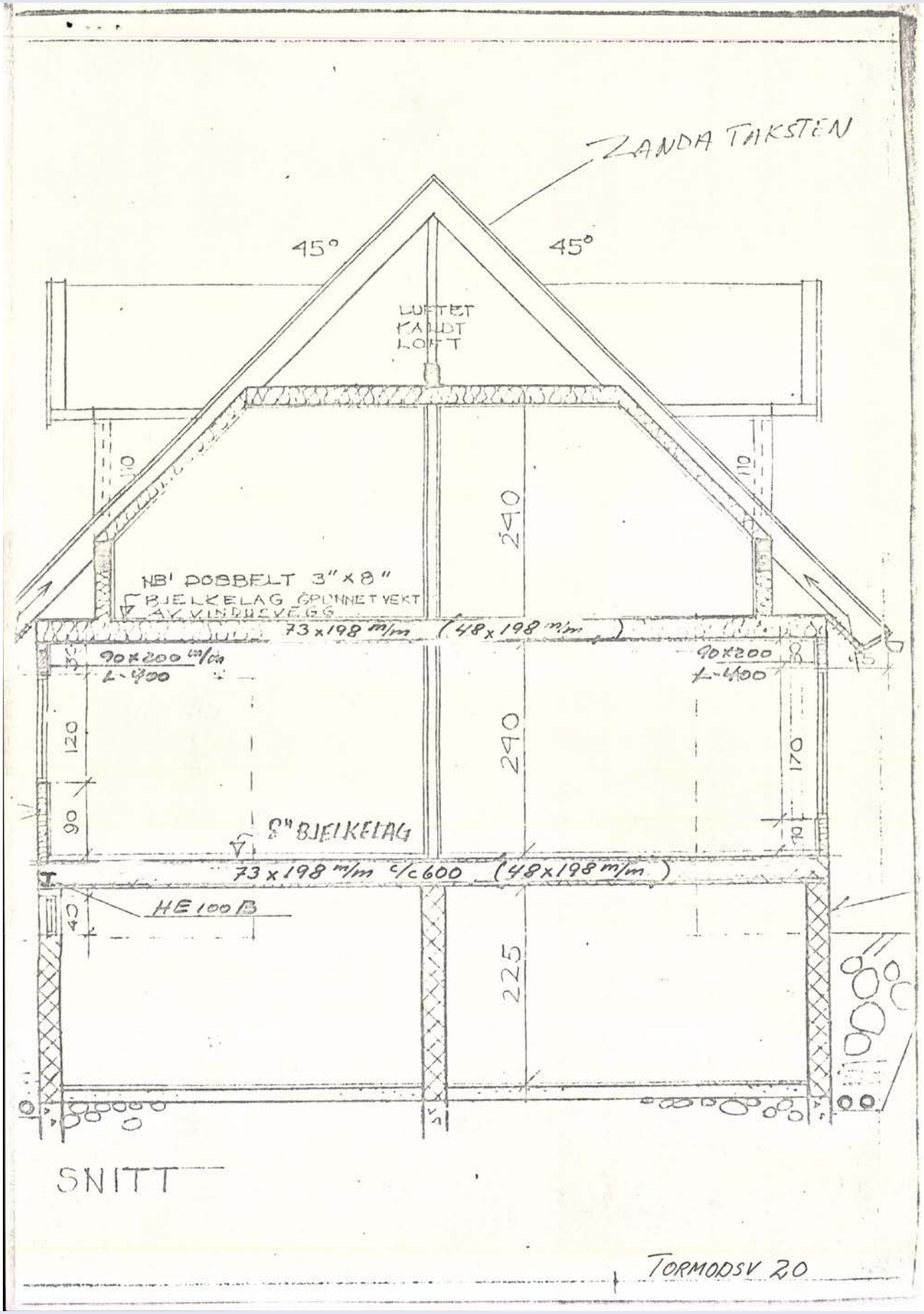
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

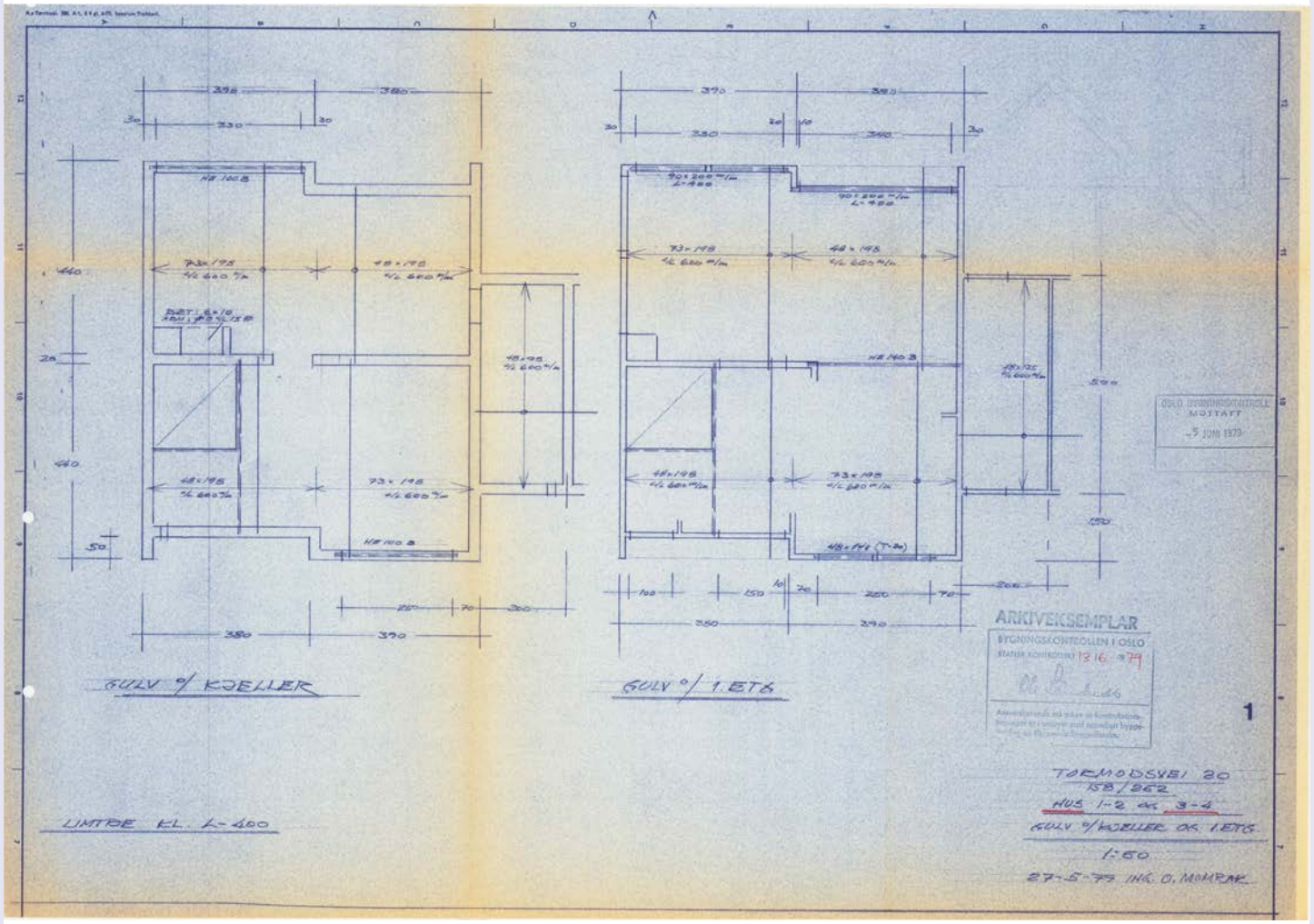
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

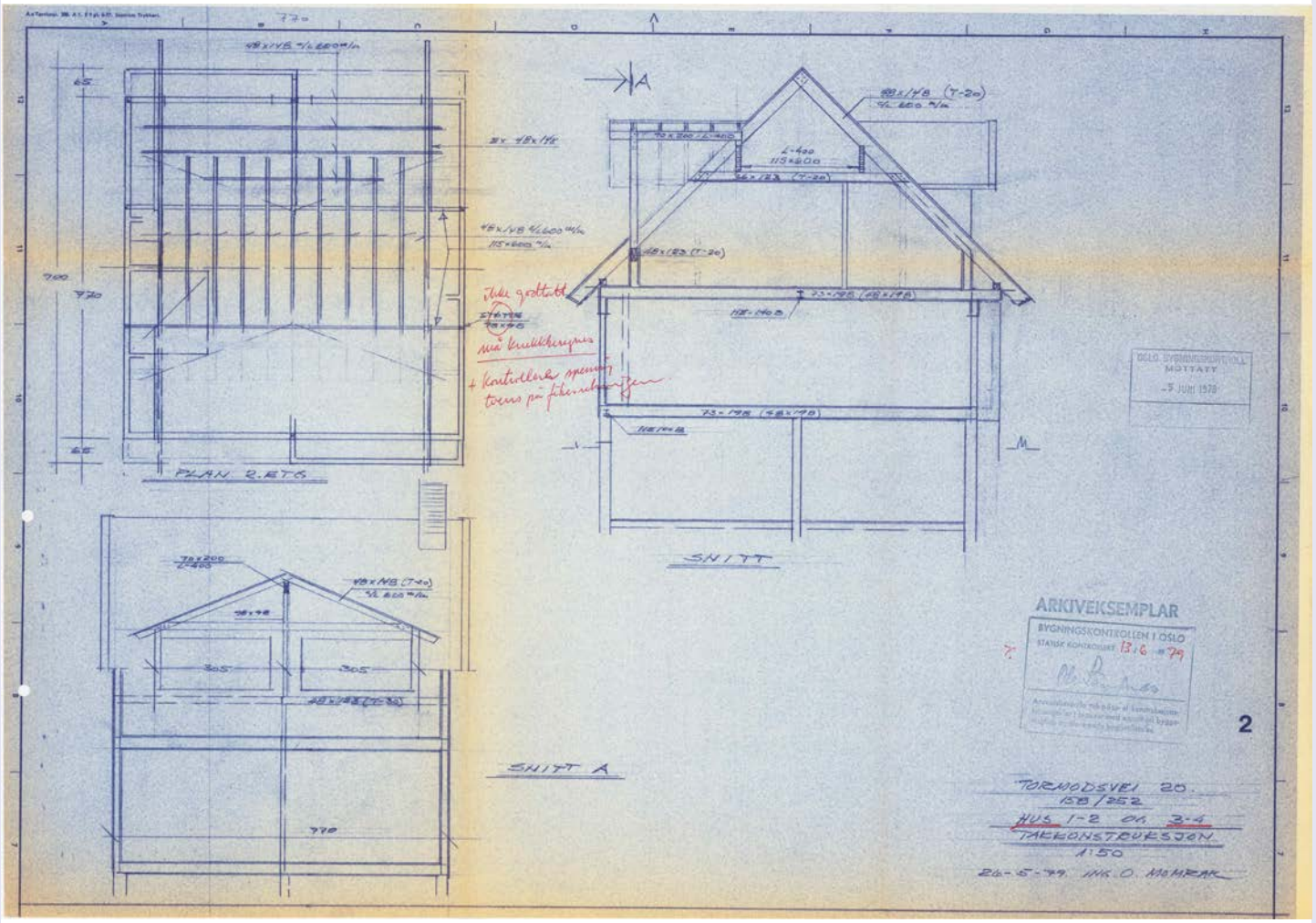
Oppdatert 10.12.19

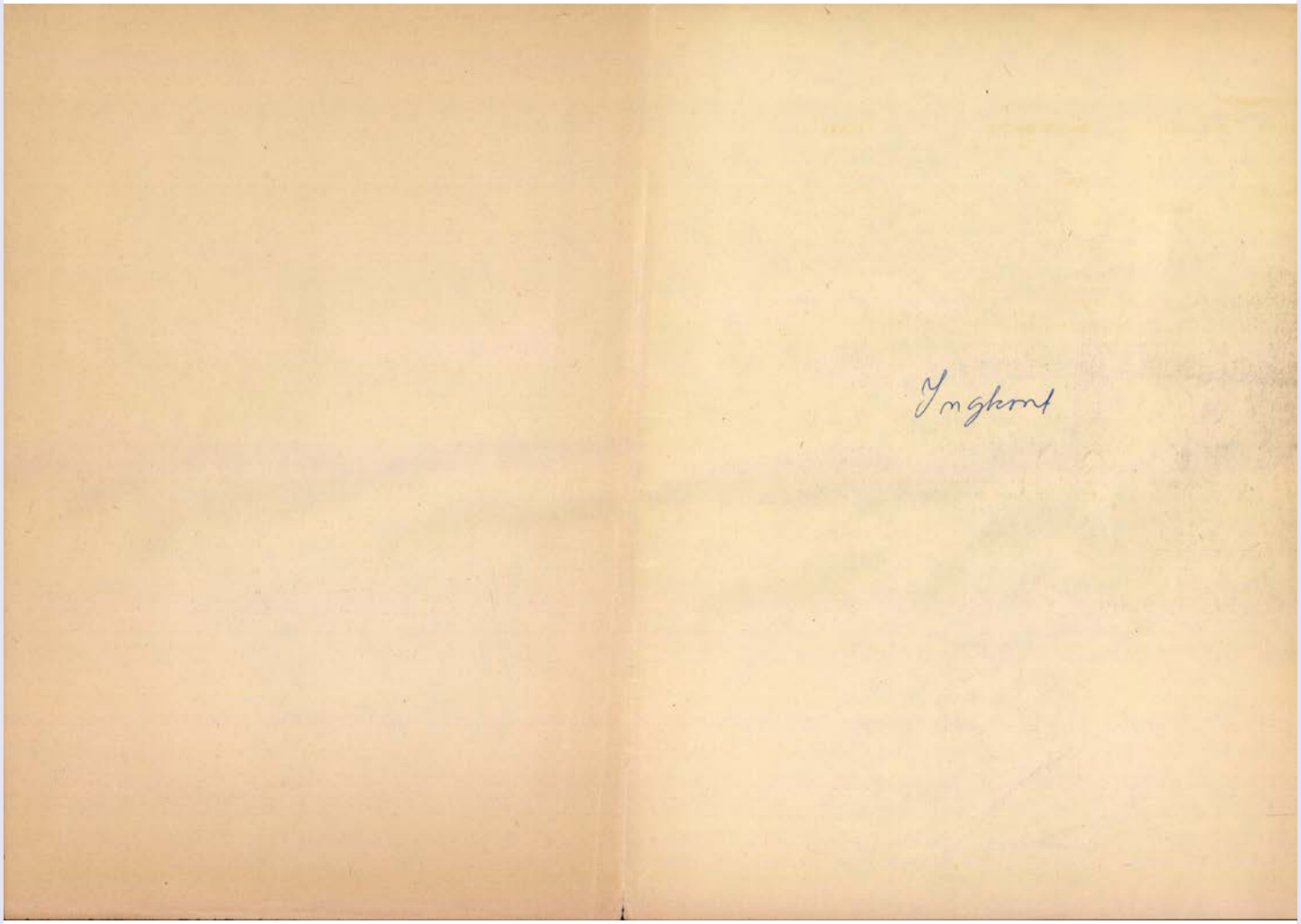
Byggetegninger




ZANDA TAKSTEIN
45°
45°
LUFTET KALDT LOFT
240
NB! DOBBELT 3" x 8"
BJELKELAG GJENNETVEKT AV VINDUSVEGG
73 x 198 m/m (48 x 198 m/m)
90 x 200 m/m c/c
L-400
90 x 200
L-400
120
90
240
170
8" BJELKELAG
73 x 198 m/m c/c 600 (48 x 198 m/m)
HE 100 B
225
SNITT
TORMODSV 20


GULV PÅ KJELLER
GULV PÅ 1. ETG
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUNI 1979
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTOLLEN I OSLO
1
TORMODSVEI 20
ISB/262
HUS 1-2 OG 3-4
GULV PÅ KJELLER OG 1.ETG.
1:50
27-5-79 ING. O. MOHRAK
LIMTRE KL. L-400


PLAN 2. ETG.
SNITT
SNITT A
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOTTATT
-5 JUNI 1979
TORNODSVEI 20.
158/252
HUS 1-2 OG 3-4
TAKKONSTRUKSJON
1:50
26-5-79. INK. O. HAMRAK
2



Tilstandsrapport

Tormods vei 20D , 1184 OSLO
OSLO kommune
gnr. 158, bnr. 874

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5226 **Eiendomsverdi ref nr:** SR1567

Autorisert foretak: Boligform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

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

Selveier enebolig, i kjede - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål.

Det er montert stigetrinn for adkomst til pipen.

Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med limtredragere og taksperrer. Undertaket er av rupanel.

Adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til ett kaldtloft på 19,4m². Konstruksjonen er ventilert med lufteventiler på alle fire sider.

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av treverk med både stående og liggende kledning.

Boligen har malte trevinduer med både 2-lag og 3-lags isolerglass.

Boligen har en profilert Teak entrédør med elektronisk lås og sidefelt med glass.

Malt balkongdør/skyvedør av treverk med 3-lags isolerglass fra 1979

På sydsiden av huset er det etablert en markterrasse på 18m². Terrassen er utført i treverk og har terrassebord på gulvet. Terrassen er ellers utstyrt med levegg, elektrisk markise, strømuttak og utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har vinyl- eller linoleumsbelegg i kjellerbodene, teppe i boden i 2. etasje, fliser i entré, laminat i stue/kjøkken og eikeparkett i øvrige rom.

Veggene har tapet på én vegg i gangen i 1. etasje, malt panel i kjellerstuen og malt tapet, malt strie eller malte slette flater i øvrige rom.

Innvendige tak har både overflatebehandlet og ubehandlet trepanel. Det er innfelt belysning i taket på soverom 1.
Takhøyden i oppholdsrommene er målt til ca. 2,30–2,38 m.

Etasjeskiller av trebjelkelag og betongdekke i kjelleren.

Boligen har pipe med peisovn i kjellerstuen og åpen peis i stuen. Pipen er pusset og malt, og det er lagt fliser på gulvet foran begge ildstedene. Basert på synlig utførelse og bygningens byggeår vurderes pipen å være en elementpipe.

Kjelleren har yttervegger av betong mot terreng. Enkelte av veggene er innvendig påforet med treverk, isolert og kledd med trepanel eller gipsplater.

Boligen har en beiset innvendig tretrapp med 180 graders sving. Trappen har rekkverk med stående spiler og håndløper montert på veggen. Trinnene er teppebelagte. Rekkverkshøyden er målt til 88,5 cm.

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med både slette og profilerte dørblader. Enkelte dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Fliser på vegger og malt innvendig tak med panel og innfelt belysning.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen, og det er synlig banemembran i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon på type eller utførelse av sluk- og membranløsningen, og denne vurderes derfor som ukjent.

Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygd sisterne og frittstående massasjebad.

Badet har mekanisk avtrekk via to fuktstyrte vifter og tilluft via en spalte på 22mm under dørbladet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Alle vegger og innvendig tak har malte, slette overflater.

Gulvet er belagt med Vinyl- eller Linoleumsbelegg. Det er ikke varmekabler.

Rommet har ikke et fullverdig vanntett sjikt. Gulvet er belagt med vinyl- eller linoleumsbelegg.

Innredningen består av laminat benkeplate, stålkum, tørkeskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt skapinnredning med overskap med slette malte fronter.

Vaskerommet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen og tilluft via en ventil i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med stålplater på bakvegg, svart oppvaskkum av kompositt e.l, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, vinskap, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør ført ut til det fri gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

På veggene er det malt strie.

Malt innvendig tak med panel

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen består av servant og frittstående toalett.

Toalettrommet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen og tilluft via en luftespalte på 25mm under dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør som hovedføringer, med overgang til PEX (rør-i-rør) på badet i 2. etasje. Kjøkken og toalettrom i 1. etasje samt vaskerom i kjelleren har kobberrør.

På badet i 2. etasje er det etablert et rør-i-rør-system med fleksible vannrør lagt i varerør fra fordelerskapet og frem til tappestedene. Ved en eventuell lekkasje skal lekkasjevannet ledes tilbake til fordelerskapet, som har overløp til baderomsgulvet.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har i utgangspunktet naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk via ventilasjonskanaler. På badet er det montert en elektrisk styrt avtrekksvifte som erstatter det naturlige avtrekket. Avtrekksløsningen på badet er nærmere beskrevet og vurdert under eget punkt for ventilasjon på våtrommet.

Boligen har naturlig tilluft via ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Tilluftsventilene bør holdes åpne for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til boligen.

Boligen har en ca. 200 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gangen i kjelleren, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

Boligen er utstyrt med varmekabler på badet og toalettrommet samt varmefolie i stuen og på kjøkkenet.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenssystemet er fra byggeår. Det er synlige fuktsikring nederst på muren (knotteplast og kantlist).

Grunnmuren er iht eier utført i betongkonstruksjon. Fundamentløsningen er ukjent, men utføres normalt som betongdekke på faste eller komprimerte masser.

Boligen ligger i et relativt flatt terreng, der østsiden av huset er belagt med belegningsstein, mens de øvrige områdene er opparbeidet med gressplen, heller, blomsterbed og busker.

De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type. Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger iht eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier enebolig, i kjede

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

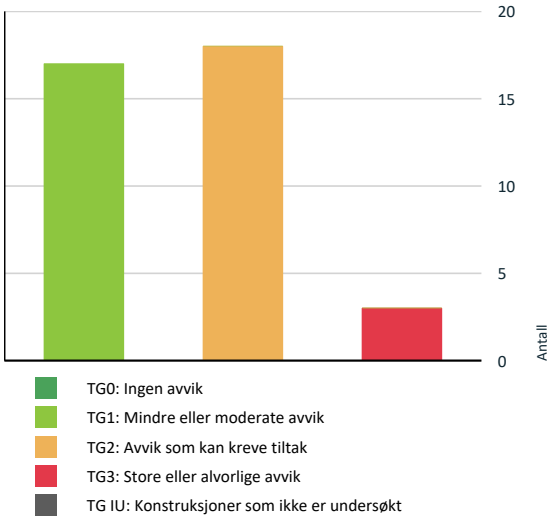
Byggetegninger, datert 12.02.1979, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Boden i kjelleren, med adkomst fra kjellerstuen, er ikke inntegnet på de godkjente byggetegningene. Det aktuelle arealet er på tegningene angitt som «ikke utgravd». Arealet fremstår dermed som senere utgravd og innredet til bod. Etableringen kan være søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tidligere vegg mellom stue og kjøkken er revet. Riving av innvendige vegger er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller medfører bruksendring. Denne endringen er ikke videre kontrollert av takstmannen.

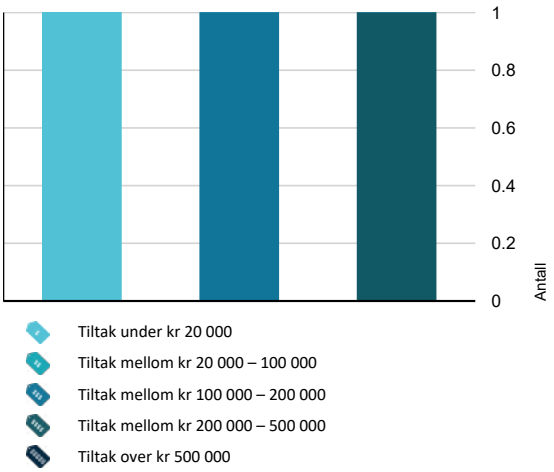
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2025. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav. Rapporten omfatter boligens innvendige og utvendige bygningsmasse samt terrengforhold.
Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var delvis møblert under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert. Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Frittstående bygninger som garasje, anneks og lignende er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten, da disse ikke inngår i oppdragets mandat. Det tas derfor forbehold om tilstand, konstruksjon og eventuelle feil eller mangler ved slike bygninger. Eventuell risiko og kostnader knyttet til disse må påregnes av kjøper.

Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig, i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Avtrekk Gå til side

Det mangler eget avtrekkspunkt for kontinuerlig ventilasjon av kjøkkenet. Det er montert kjøkkenventilator, men denne er primært beregnet for avtrekk av matos og damp under matlaging og erstatter ikke rommets grunnventilasjon. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget ved inngangspartiet faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om vannpåkjenningen vanligvis er lavere i et vaskerom enn i et baderom, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt samme krav til tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets sluk og tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen og underlagsbelegget er fra 1981 og er dermed om lag 45 gammelt. Det vanntette sjiktet har overskredet alderskriteriet på 18 år og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert mangelfull utførelse av beslagene i overgangen mellom takoppløftet i 2. etasje og yttertaket. Beslagene er ført over taksteinene, men er ikke trukket inn under vinduene eller bak ytterkledningen på takoppløftet. Det er dermed åpninger mellom beslagene og tilstøtende konstruksjoner som gir mulighet for vanninntrengning bak beslagene.

Utførelsen gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er montert stigetrinn på taket for adkomst til pipen, men det mangler tilfredsstillende plattform for feiing og tilsyn ved pipen. Løsningen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker adkomst og arbeidsforhold for feier.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er observert at det mangler tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Dette avviker fra anbefalt utførelse og reduserer konstruksjonens evne til å ventilere og kvitte seg med fukt bak kledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Balkongdøren har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. I tillegg er det registrert at døren er hard å åpne og lukke.

Dørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år. Glødde kobberrør med plasthylse er eldre enn 15 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert manglende tettemuffer på varerørene ved overgang fra kobberrør til rør-i-rør-system på toalettrommet. Avslutningen av varerørene er dermed ikke vanntett, noe som kan medføre at lekkasjevann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Tilluft Gå til side

- Det er registrert at boligen mangler tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Dette kan redusere ventilasjonssystemets funksjon og luftutskifting i boligen.
- Det er påvist mangelfull tilluft på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonen på stuen og kjellerstuen er begrenset til lufting via åpningsbart vindu/dør, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20år, og har dermed nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vurderingen er basert på bygningsdelens alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.8.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert enkelte mindre riss/sprekk i grunnmuren og/eller pusslaget på utsiden. Slike riss er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser og aldring over tid. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

- Det er registrert stedvise ujevnheter og lokale søkk i belegningssteinene, med mulighet for vannansamling. Forholdet kan skyldes telepåvirkning, setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter.
- Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Det er ikke opplyst om utskifting av utvendige vann- og avløpsrør, og de vurderes derfor å være fra byggeår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, da rørene har usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.
- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Baderomsinnredninger er utsatt for fuktbelastning fra vannsøl og vanndamp, og materialene bør være tilpasset dette. Fuktsvellingen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er montert en elektrisk styrt avtrekksvifte på badet. Viften gir avtrekk når den er i drift, men ved funksjonskontroll med lett papirark ble det ikke registrert avtrekk når viften var avslått. Badet mangler dermed kontinuerlig grunnventilasjon når viften ikke er i bruk.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Ved funksjonskontroll med lett papirark ble det registrert mangelfull ventilasjon. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon, hvor ventilasjonseffekten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperaturforhold.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

- Ved funksjonskontroll med lett papirark ble det registrert mangelfull ventilasjon. Vaskerommet har naturlig oppdriftsventilasjon, hvor ventilasjonseffekten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperaturforhold. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i rommet.

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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er montert stigetrinn på taket for adkomst til pipen, men det mangler tilfredsstillende plattform for feiing og tilsyn ved pipen. Løsningen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker adkomst og arbeidsforhold for feier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart for radon er klassifisert med høy aktsomhetsgrad. Kartet angir generell radonaktsomhet i området og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.
- Jordingskabelen ligger tilgjengelig i sluket på badet, men er ikke tilkoblet slukristen.
- Kjelleren mangler alternativ rømningsvei.

  Vinduene i kjelleren er plassert høyt på ytterveggene og tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningshøyde for rømningsvinduer. Dette vanskeliggjør rømning gjennom vinduene ved brann og medfører redusert personsikkerhet.

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG, I KJEDE



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Opplysninger om utført vedlikehold og modernisering fremgår av oversikten «Tilbygg / modernisering» på denne siden.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra eier
2026	Modernisering	Utført etter befaringsdagen, ikke kontrollert av takstmann: - Utbedring av elektrisk tilkobling til varmtvannsberederen. - Montering av kantlist på grunnmursplast der denne mangler. - Fjernet svertesopp og skiftet ut silikonfuger og flisfuger i dusjsonen på badet.
2026	Modernisering	Utskifting av utvendig panel og maling av sørveggen - Lykkelig Eiendom AS
2024	Modernisering	Rens og maling av takstein. Utført av Takfornyelse.
2021	Modernisering	Bygging av platting og levegg - Utført av Kjetil Snuggerud
2017	Modernisering	Ny taklampe stue og ny stikk på kjøkkenet - Bravida, samsvarserklæring
2016	Modernisering	Nytt kjøkken fra Norema
2016	Modernisering	Montere kjøkkenbenk m/oppvaskmaskin - Bravida VVS
2009	Modernisering	Oppgradering av sikringsskap, inkl ny kurs - Bravida, faktura
2008	Modernisering	Oppussing av baderom - Svenningsen Byggservica AS, Effektiv rørservice
2008	Modernisering	Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje, herunder montering av takbelysning og varmekabler - Siemens installasjon AS, samsvarserklæring
1995	Modernisering	Utbedring av løsnet vanntilførsel i kum. Utført av VAV.
1990	Modernisering	Satt opp utvendig bod - Leif Dagfin Iversen
	Modernisering	Ifølge eier er det utført ytterligere rehabiliteringsarbeider og oppgraderinger av det elektriske anlegget over flere år. Arbeidene er gjennomført trinnvis, avhengig av kapasitet og økonomi. Deler av arbeidene er utført av eier selv, som opplyser å være elektriker, mens øvrige arbeider er utført av andre fagpersoner. Det har ikke vært mulig å få avklart hvilke konkrete arbeider som er utført, hvem som har utført de enkelte arbeidene, eller når disse ble gjennomført. Dokumenterte arbeider er oppført separat under sine respektive årstall.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan og stige ved takfot ved inngangspartiet, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Dette innebærer at det kan foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen og underlagsbelegget er fra 1981 og er dermed om lag 45 gammelt. Det vanntette sjiktet har overskredet alderskriteriet på 18 år og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må underlagsbelegget og taktekkingen skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål.

Det er montert stigetrinn for adkomst til pipen.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

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

• - Det er registrert mangelfull utførelse av beslagene i overgangen mellom takoppløftet i 2. etasje og yttertaket. Beslagene er ført over taksteinene, men er ikke trukket inn under vinduene eller bak ytterkledningen på takoppløftet. Det er dermed åpninger mellom beslagene og tilstøtende konstruksjoner som gir mulighet for vanninntrengning bak beslagene.

Utførelsen gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

• - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• - Det er montert stigetrinn på taket for adkomst til pipen, men det mangler tilfredsstillende plattform for feiing og tilsyn ved pipen. Løsningen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker adkomst og arbeidsforhold for feier.

Konsekvens/tiltak

• Takvann bør ledes vekk fra grunnmuren med forlengelse av nedløp, rør eller annet egnet tiltak. Uten utbedring kan vannbelastningen på dreneringen bli for stor, med risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjellerkonstruksjon, samt redusert levetid på dreneringsanlegget.

• Beslagene bør utbedres slik at det etableres en tett og vannavledende overgang mellom takoppløftet og yttertaket slik at vann ledes ut på taktekkingen. Uten utbedring er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i tak- og veggkonstruksjonen.

• Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen, for eksempel med egnet plattform ved pipen. Eksisterende løsning tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker adkomst, men kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet. Manglende plattform kan vanskeliggjøre trygg feiing og tilsyn, og det kan bli stilt krav om utbedring fra feiervesenet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med limtredragere og taksperrer. Undertaket er av rupanel.

Adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til ett kaldtloft på 19,4m². Konstruksjonen er ventilert med lufteventiler på alle fire sider.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakt punkt i forhold til fuktproblematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av treverk med både stående og liggende kledning.

Veggene er inspisert fra bakkeplan og gjennom vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Slike undersøkelser kan utføres av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er observert at det mangler tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Dette avviker fra anbefalt utførelse og reduserer konstruksjonens evne til å ventilere og kvitte seg med fukt bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Løsningen er imidlertid vanlig for byggetiden og fungerer normalt tilfredsstillende forutsatt at veggkonstruksjonen, herunder isolasjonstykkelsen, ikke er endret fra byggeåret. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fukt som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen få redusert uttørkingsevne. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og forkortet levetid på kledningen og tilhørende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med både 2-lag og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en profilert Teak entrédør med elektronisk lås og sidefelt med glass.

Malt balkongdør/skyvedør av treverk med 3-lags isolerglass fra 1979

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. I tillegg er det registrert at døren er hard å åpne og lukke.

Dørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere balkongdøren for å sikre tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon. På grunn av isolerglassrutens alder må det påregnes økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av isolerglassruten eller hele balkongdøren bør påregnes på sikt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

På sydsiden av huset er det etablert en markterrasse på 18m². Terrassen er utført i treverk og har terrassebord på gulvet. Terrassen er ellers utstyrt med levegg, elektrisk markise, strømuttak og utebelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har vinyl- eller linoleumsbelegg i kjellerbodene, teppe i boden i 2. etasje, fliser i entré, laminat i stue/kjøkken og eikeparkett i øvrige rom.

Til info:
Gulvoverflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, riper og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert stedvis knirk i enkelte gulv ved normal ferdsel. Knirken vurderes å være av begrenset omfang, det er ikke registrert knirk i større deler av gulvet. Forholdet gir derfor ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet på én vegg i gangen i 1. etasje, malt panel i kjellerstuen og malt tapet, malt strie eller malte slette flater i øvrige rom.

Innvendige tak har både overflatebehandlet og ubehandlet trepanel.
Det er innfelt belysning i taket på soverom 1.
Takhøyden i oppholdsrommene er målt til ca. 2,30–2,38 m.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av trebjelkelag og betongdekke i kjelleren.

Utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger.

- På soverom 1 ble det målt 11mm avvik på 2m, totalt 18mm gjennom hele rommet.
- På soverom 2 ble det målt 8mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

- I stuen ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 18mm gjennom hele rommet.
- På kjøkkenet ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

- I kjellerstuen ble det målt 8mm avvik på 2m, totalt 8mm gjennom hele rommet.
- I gangen i kjelleren ble det målt 12mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.

Lokal høydeforskjell over 15 mm på 2 m eller total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet gir grunnlag for TG 2 (iht. NS 3600:2025).

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Ved verdier over 100Bq/m³ bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart for radon er klassifisert med høy aktsomhetsgrad. Kartet angir generell radonaktsomhet i området og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe med peisovn i kjellerstuen og åpen peis i stuen. Pipen er pusset og malt, og det er lagt fliser på gulvet foran begge ildstedene. Basert på synlig utførelse og bygningens byggeår vurderes pipen å være en elementpipe.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen, og ildstedet ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved bruk.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har yttervegger av betong mot terreng. Enkelte av veggene er innvendig påført med treverk, isolert og kledd med trepanel eller gipsplater. Dette er lukkede konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten inngrep.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstuen ved taknedløpet. Fuktmåling ble deretter utført med Protimeter MMS2, ved bruk av målepigger som ble ført inn i treverket.

Det presiseres at vurderingen er basert på en begrenset undersøkelser, og tilstanden inne i konstruksjonen er ellers ukjent.

Til info:
Særlig i kjellere som benyttes som oppholdsrom kan feil oppbygde konstruksjoner føre til alvorlige fukt- og soppdannelser. Dette gjelder spesielt der kjellervegger er etterisolert på innsiden, da slike løsninger innebærer økt fuktteknisk risiko og regnes som risikokonstruksjoner. Konsekvensene ved oppfukting kan være betydelige, blant annet fordi eventuell mugg- og soppvekst ofte utvikler seg skjult og kan ta lang tid å avdekke.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en beiset innvendig tretrapp med 180 graders sving. Trappen har rekkverk med stående spiler og håndløper montert på veggen. Trinnene er teppebelagte. Rekkverkshøyden er målt til 88,5 cm.

Noe knirk må forventes på eldre tretrapper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om at trappen skal oppgraderes til dagens byggtekniske standarder, men av sikkerhetsmessige hensyn kan det være fornuftig å vurdere tiltak. Avvik kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med både slette og profilerte dørblader. Enkelte dører har glassfelt.

MINDRE AVVIK:
Enkelte dører tar litt i karmen, gulvet eller terskelen når de åpnes eller lukkes, men det er såpass lite at bygningsdelen fortsatt vurderes til tilstandsgrad 1.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om eller registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen
Uavhengig kontroll våtrom: Ikke krav på søknadstidspunktet

Badet ble pusset opp i 2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og badets oppbygning, materialvalg og tekniske løsninger er derfor ikke kjent.

Tettesjiktet har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Vurderingen er basert på badets alder, manglende dokumentasjon, synlige forhold ved befaringen og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025.

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Dette utelukker imidlertid ikke svekkelser eller skader i skjulte konstruksjoner. På grunn av badets alder og manglende dokumentasjon må oppgradering påregnes på sikt, men det er vanskelig å fastslå når dette vil være nødvendig. Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere vannbelastningen på gulv- og veggflater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger og malt innvendig tak med panel og innfelt belysning.

MINDRE AVVIK:
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det er registrert enkelte fliser med noe hullyd, men det er ikke registrert riss eller sprekker i tilhørende flisfuger. Flisene vurderes derfor å ha tilfredsstillende vedheft, og forholdet gir ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på ca. 15–20 mm fra hjørnene mot sluket. Fra flisen ved dørterskelen til toppen av slukristen er det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm over en avstand på 0,7 meter.

Varmekablene var avslått på befaringsdagen og lot seg derfor ikke funksjonsteste. Eier har ikke opplyst om feil eller mangler ved varmekablene. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

MINDRE AVVIK:
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det er registrert enkelte fliser med noe hullyd, men det er ikke registrert riss eller sprekker i tilhørende flisfuger. Flisene vurderes derfor å ha tilfredsstillende vedheft, og forholdet gir ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen, og det er synlig banemembran i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon på type eller utførelse av sluk- og membranløsningen, og denne vurderes derfor som ukjent.

Tettesjiktet/membranen er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte levetidskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1, samt synlige avslutninger og symptomer. Takstmannen har ikke mulighet til å verifisere tettesjiktets utførelse eller om det er riktig montert.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Membraner kan over tid miste fleksibilitet, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Dersom membranen får sprekker, kan den miste sin funksjon som tettesjikt, slik at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Membranens alder medfører dermed økt risiko for lekkasjer og skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygd sisterne og frittstående massasjebad.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

• - Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Baderomsinnredninger er utsatt for fuktbelastning fra vannsøl og vanndamp, og materialene bør være tilpasset dette. Fuktsvellingen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det enten foreligge dokumentasjon på bruk av en lekkasjesikker løsning eller tiltak som synliggjør lekkasje må gjennomføres. Ved vurdering av tiltak bør det unngås å etablere en spalte uten først å undersøke membranløsningen, da dette kan medføre risiko for å bryte tettesjiktet, noe som kan føre til nye lekkasjeproblemer.

• Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via to fuktstyrte vifter og tilluft via en spalte på 22mm under dørbladet.

Viften er fuktstyrt så den er ikke funksjonstestet på befaringen. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er montert en elektrisk styrt avtrekksvifte på badet. Viften gir avtrekk når den er i drift, men ved funksjonskontroll med lett papirark ble det ikke registrert avtrekk når viften var avslått. Badet mangler dermed kontinuerlig grunnventilasjon når viften ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

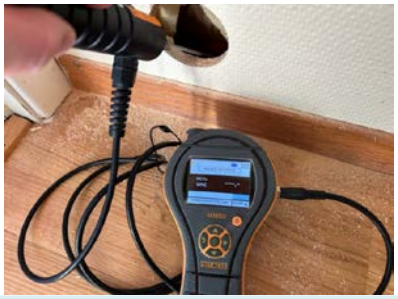
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning som sikrer kontinuerlig grunnventilasjon fra badet, eksempelvis ved å montere en avtrekksvifte med kontinuerlig drift og mulighet for forsert avtrekk ved behov. Manglende grunnventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra soverommet. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerommet er av eldre dato, og det mangler et fullverdig tettesjikt. Rommet fungerer fint med dagens bruk, men vær oppmerksom på at vaskerom har samme krav til membran/tett våtsone som et bad. Ved en lekkasje kan den omkringliggende konstruksjonen bli skadet. Rommet ligger imidlertid i kjelleren og det er sluk i gulvet, så skadeomfanget blir begrenset.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om vannpåkjenningen vanligvis er lavere i et vaskerom enn i et baderom, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt samme krav til tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets sluk og tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Fornyelse av tettesjiktet er nødvendig for å oppnå en fuktsikker løsning. Ved en fremtidig rehabilitering bør rommet oppgraderes med vanntette løsninger tilpasset dagens krav. Med dagens bruk som vaskerom er den normale vannbelastningen begrenset, men eldre tettesjikt og manglende tetthet gir økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller større vannsøl. Vanninntrengning gjennom et utett tettesjikt kan føre til fukt-, mugg- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det finnes ikke dokumentasjon for våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Alle vegger og innvendig tak har malte, slette overflater.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med Vinyl- eller Linoleumsbelegg. Det er ikke varmekabler.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har ikke et fullverdig vanntett sjikt. Gulvet er belagt med vinyl- eller linoleumsbelegg, uten oppbrett langs vegger eller tetting rundt gjennomføringer. I tillegg er det registrert utette skjøter i gulvbelegget.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av laminat benkeplate, stålkum, tørkeskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt skapinnredning med overskap med slette malte fronter.

Eier opplyser at tørkeskapet er defekt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen og tilluft via en ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• - Ved funksjonskontroll med lett papirark ble det registrert mangelfull ventilasjon. Vaskerommet har naturlig oppdriftsventilasjon, hvor ventilasjonseffekten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperaturforhold. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig avtrekk er ikke alltid tilstrekkelig for å fjerne fukt fra våtrommet. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt luftfuktighet og kondens, og over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk avtrekk, for eksempel ved montering av elektrisk avtrekksvifte i rommet eller i toppen av avtrekkskanalen. Mekanisk avtrekk vil gi mer effektiv luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på siden av oppvaskkummen, fra gangen. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med stålplater på bakvegg, svart oppvaskkum av kompositt e.l, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, vinskap, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør ført ut til det fri gjennom yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

På veggene er det malt strie.

Malt innvendig tak med panel

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningen består av servant og frittstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen og tilluft via en luftespalte på 25mm under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Ved funksjonskontroll med lett papirark ble det registrert mangelfull ventilasjon. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon, hvor ventilasjonseffekten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å sikre tilfredsstillende og stabil luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og opphopning av lukt og fuktighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør som hovedføringer, med overgang til PEX (rør-i-rør) på badet i 2. etasje. Kjøkken og toalettrom i 1. etasje samt vaskerom i kjelleren har kobberrør.

På badet i 2. etasje er det etablert et rør-i-rør-system med fleksible vannrør lagt i varerør fra fordelerskapet og frem til tappestedene. Ved en eventuell lekkasje skal lekkasjevannet ledes tilbake til fordelerskapet, som har overløp til baderomsgulvet.

Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet

Store deler av vannledningene ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om anlegget er korrekt utført. Vurderingen er basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5.

Vurdering av avvik:

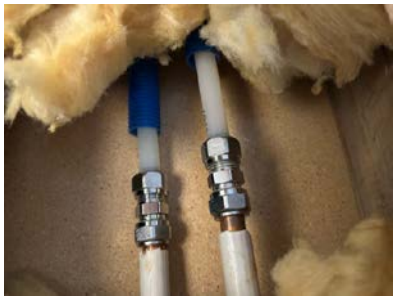
• - Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år. Glødde kobberrør med plasthylse er eldre enn 15 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon.

• - Det er registrert manglende tettemuffer på varerørene ved overgang fra kobberrør til rør-i-rør-system på toalettrommet. Avslutningen av varerørene er dermed ikke vanntett, noe som kan medføre at lekkasjevann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men det må påregnes utskiftet på sikt. Vær oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av vaskerommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

• Det anbefales å montere egnede tettemuffer ved overgangene for å sikre vanntette avslutninger av varerørene. Uten tiltak kan eventuell lekkasje føre til fuktinntrengning og skjulte skader i omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Stakeluke er lokalisert på vaskerommet. Avløpsanlegget har én lufteledning ført over yttertak og én lufteledning med Durgoventil (vakuumventil). Begge løsningene er observert fra loftet.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra alder og erfaringsbaserte levetidskriterier.

For innvendige avløpsrør av PP-plast er alderskriteriet 67 år, jf. NS 3600:2025, tabell C.1.

TG 3 Ventilasjon - Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har i utgangspunktet naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk via ventilasjonskanaler. På badet er det montert en elektrisk styrt avtrekksvifte som erstatter det naturlige avtrekket. Avtrekksløsningen på badet er nærmere beskrevet og vurdert under eget punkt for ventilasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler eget avtrekkspunkt for kontinuerlig ventilasjon av kjøkkenet. Det er montert kjøkkenventilator, men denne er primært beregnet for avtrekk av matos og damp under matlaging og erstatter ikke rommets grunnventilasjon. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta videre undersøkelser for å avklare om det finnes et avtrekkspunkt på kjøkkenet som er skjult bak innredningen. Dersom avtrekkspunkt ikke finnes, bør det etableres en egnet løsning for mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Manglende avtrekk medfører redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt, lukt og kondens, som over tid kan føre til fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon - Tilluft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig tilluft via ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Tilluftsventilene bør holdes åpne for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til boligen.

Ved naturlig oppdriftsventilasjon vil luftutskiftingen variere avhengig av blant annet årstid, temperaturforskjeller og vindforhold.

Ventilasjonsanleggets kapasitet og luftmengder er ikke målt, da dette krever spesialutstyr. Det er kun utført en enkel funksjonskontroll ved bruk av papirark eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger av luftutskiftingen.

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert at boligen mangler tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Dette kan redusere ventilasjonssystemets funksjon og luftutskifting i boligen.

• - Det er påvist mangelfull tilluft på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonen på stuen og kjellerstuen er begrenset til lufting via åpningsbart vindu/dør, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk, for eksempel ved å etablere luftespalte under dører eller annen egnet løsning. Uten tilfredsstillende overstrømning kan ventilasjonssystemet få redusert funksjon, noe som kan gi dårligere luftutskifting og inneklima.

• Det anbefales å etablere tilluftsventiler der det mangler for å sikre god luftgjennomstrømning. Selv om det i denne sammenhengen er vurdert som et avvik, er det ingenting i veien for å benytte vindu/dør som kilde til friskluft.

Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt luftfuktighet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20år, og har dermed nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vurderingen er basert på bygningsdelens alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.8.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da levetiden normalt er omkring 20 år. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og energitap, og videre bruk bør vurderes opp mot risiko og kostnad ved eventuell skade.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gangen i kjelleren, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

Boligen er utstyrt med varmekabler på badet og toalettrommet samt varmefolie i stuen og på kjøkkenet.

ELKONTROLL:
DLE/Hafslund utførte rutinemessig eltilsyn på boligens elektriske anlegg i 2016. Ved tilsynet ble det avdekket enkelte avvik som i ettertid er utbedret. Det ble fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsyn. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført, basert på fremlagt dokumentasjon og/eller tilgjengelige opplysninger. Eier opplyser at dette er en fullstendig oversikt over arbeid utført på det elektriske anlegget etter at kravet om dokumentasjon trådte i kraft 1. januar 1999.

2026
Utbedring av elektrisk tilkobling til varmtvannsberederen.
- Ingen dokumentasjon er fremlagt

2017
Montering av ny taklampe i stue og stikkontakt på kjøkken. Utført av Bravida. Samsvarserklæring foreligger.

2016
Utbedring av avvik etter tilsynsrapport
- Ingen samsvarserklæring er fremlagt

2009
Oppgradering av sikringsskap, inkludert ny kurs. Utført av Bravida. Faktura foreligger, men ingen samsvarserklæring.

2008
Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje, herunder montering av takbelysning og varmekabler. Utført av Siemens Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger.

Ukjent år
Ifølge eier er det utført ytterligere rehabiliteringsarbeider og oppgraderinger av det elektriske anlegget over flere år. Arbeidene er gjennomført trinnvis, avhengig av kapasitet og økonomi. Deler av arbeidene er utført av eier selv, som opplyser å være elektriker, mens øvrige arbeider er utført av andre fagpersoner. Det har ikke vært mulig å få avklart hvilke konkrete arbeider som er utført, hvem som har utført de enkelte arbeidene, eller når disse ble gjennomført. Dokumenterte arbeider er oppført separat under sine respektive årstall.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.
• - Jordingskabelen ligger tilgjengelig i sluket på badet, men er ikke tilkoblet slukristen.

Konsekvens/tiltak
• Når samsvarserklæring mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å verifisere at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon innebærer derfor en usikkerhet knyttet til utførelsen, selv om dette ikke nødvendigvis betyr at det foreligger feil ved anlegget.
• Jordingskabelen bør tilkobles slukristen. Manglende jording kan medføre risiko for elektrisk støt ved en eventuell jordfeil.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

Vurdering av avvik:
• Kjelleren mangler alternativ rømningsvei.

Vinduene i kjelleren er plassert høyt på ytterveggene og tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningshøyde for rømningsvinduer. Dette vanskeliggjør rømning gjennom vinduene ved brann og medfører redusert personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rømningsforholdene i kjelleren slik at det etableres tilfredsstillende rømningsmuligheter. Mangelfulle rømningsvinduer kan få alvorlige konsekvenser ved brann, særlig dersom den innvendige trappen blir blokkert av røyk eller flammer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenssystemet er fra byggeår. Det er synlige fuktsikring nederst på muren (knotteplast og kantlist).

Til info:
Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om den er utført tilfredsstillende, da dette i all hovedsak ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

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

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.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er iht eier utført i betongkonstruksjon.
Fundamentløsningen er ukjent, men utføres normalt som betongdekke på faste eller komprimerte masser.

Vurderingen av grunnmuren er basert på bygningens alder (forventet levetid) og synlige avslutninger eller symptomer. Store deler av grunnmuren og fundamenteringen er skjult, og muligheten for inspeksjon er derfor begrenset. Vurderingen er utført på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte mindre riss/sprekk i grunnmuren og/eller pusslaget på utsiden. Slike riss er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser og aldring over tid. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å holde forholdet under observasjon og følge med på eventuell videre utvikling. Dersom det øker i omfang, det oppstår skjevheter eller tegn til fuktinntrenging, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger i et relativt flatt terreng, der østsiden av huset er belagt med belegningsstein, mens de øvrige områdene er opparbeidet med gressplen, heller, blomsterbed og busker.

Vurdering av avvik:
• Terrenget ved inngangspartiet faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

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

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert stedvise ujevnheter og lokale søkk i belegningssteinene, med mulighet for vannansamling. Forholdet kan skyldes telepåvirkning, setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter.

• - Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnhetene bør følges opp, og det kan vurderes oppretting eller omlegging av steinene for å forbedre planhet og avrenning. Uten tiltak kan ujevnhetene forverres over tid, med nedsatt funksjonalitet og økt risiko for vannansamlinger på arealet.

• Dette innebærer at det kan foreligge økt risiko for kvikkleireskred i området, og at grunnforholdene må vurderes nærmere dersom det planlegges bygging, terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten. Ingen tiltak er nødvendig med mindre slike arbeider planlegges. Ved byggeprosjekter innenfor et aktsomhetsområde vil det normalt være behov for geotekniske vurderinger for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dette kan også gjelde tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type.

Det er ikke fremlagt informasjon om utskifting av rørene, og det legges derfor til grunn at rørene kan være originale fra byggeåret. For boliger oppført etter 1970 er det vanlig med plastbaserte rørmaterialer, som PEL eller PE for vannledninger og PVC eller PP for avløpsledninger.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger iht eier.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til orientering kan nedgravde vann- og avløpsledninger påvirkes av terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Ledninger svekkes og eldes over tid som følge av belastning, driftsforhold og materialets levetid.

Eier opplyser at utvendig stoppekran og stakekum er plassert i starten av oppkjørselen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke opplyst om utskifting av utvendige vann- og avløpsrør, og de vurderes derfor å være fra byggeår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, da rørene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke opplyst om forhold som tilsier et akutt utskiftingsbehov. Rørene har imidlertid nådd en alder hvor det erfaringsmessig kan forventes økt vedlikeholds- og oppfølgingsbehov. Som følge av alder og påvirkning fra terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen vil risikoen for rørbrudd, lekkasjer og tilstopping øke over tid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• - Det er montert stigetrinn på taket for adkomst til pipen, men det mangler tilfredsstillende plattform for feiing og tilsyn ved pipen. Løsningen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker adkomst og arbeidsforhold for feier.

• Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart for radon er klassifisert med høy aktsomhetsgrad. Kartet angir generell radonaktsomhet i området og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

• - Jordingskabelen ligger tilgjengelig i sluket på badet, men er ikke tilkoblet slukristen.

• Kjelleren mangler alternativ rømningsvei.

Vinduene i kjelleren er plassert høyt på ytterveggene og tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningshøyde for rømningsvinduer. Dette vanskeliggjør rømning gjennom vinduene ved brann og medfører redusert personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen, for eksempel med egnet plattform ved pipen. Eksisterende løsning tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker adkomst, men kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet. Manglende plattform kan vanskeliggjøre trygg feiing og tilsyn, og det kan bli stilt krav om utbedring fra feiervesenet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke krav om at trappen skal oppgraderes til dagens byggtekniske standarder, men av sikkerhetsmessige hensyn kan det være fornuftig å vurdere tiltak. Avvik kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn.

• Når samsvarserklæring mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å verifisere at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon innebærer derfor en usikkerhet knyttet til utførelsen, selv om dette ikke nødvendigvis betyr at det foreligger feil ved anlegget.

• Jordingskabelen bør tilkobles slukristen. Manglende jording kan medføre risiko for elektrisk støt ved en eventuell jordfeil.

• Det anbefales å utbedre rømningsforholdene i kjelleren slik at det etableres tilfredsstillende rømningsmuligheter. Mangelfulle rømningsvinduer kan få alvorlige konsekvenser ved brann, særlig dersom den innvendige trappen blir blokkert av røyk eller flammer.

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

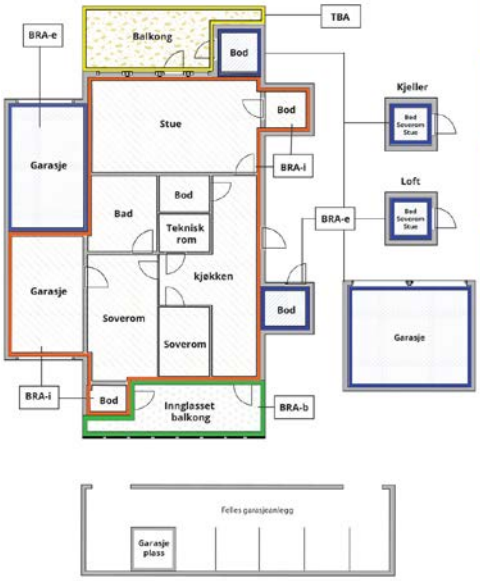
Hva er måleverdig areal?

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

Selveier enebolig, i kjede

	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)**
2. Etasje	53			53		3	56
1. Etasje	62	8		70	18		70
Kjeller	63			63			63
SUM	**178**	**8**			**18**	**3**	**189**
SUM BRA	**186**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Tre soverom, bad, bod, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, entré, gang	Bod	
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, tre boder, gang		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakter samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA). Utforede vegger medregnes ikke, jf. NS 3940:2024.

Boden i 1etasje er målt til totalt 8,34m² BRA-e, hvorav 7,34m² er selve gulvarealet og 1m² utgjøres av veggen mot boligen. Arealet av veggen mellom boden og boligen er skjønnsmessig fastsatt. Boden er bygningsmessig tilknyttet boligen, men har kun utvendig adkomst og er derfor medtatt som BRA-e (eksternt bruksareal) i henhold til NS 3940:2024.

Deler av loftsetasjen har skråtak med en lavere takhøyde en 1,90cm og blir derfor ikke måleverdig iht. NS 3940:2024. Arealet er trekt ut av boligens BRA-i etter gjeldene skråtaksregler. Arealet er medregnet som ALH i rapporten.

Boligen disponerer i tillegg én garasjeplass med elbillader i en felles dobbelgarasje. Garasjeplassen er ikke medtatt som BRA-e i rapporten, da eier opplyser at den ikke er fysisk adskilt fra den tilstøtende garasjeplassen med skillevegger. Garasjen er heller ikke tilstandsvurdert, da bygningen ikke inngår i oppdragets mandat.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger, datert 12.02.1979, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Boden i kjelleren, med adkomst fra kjellerstuen, er ikke inntegnet på de godkjente byggetegningene. Det aktuelle arealet er på tegningene angitt som «ikke utgravd». Arealet fremstår dermed som senere utgravd og innredet til bod. Etableringen kan være søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tidligere vegg mellom stue og kjøkken er revet. Riving av innvendige vegger er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller medfører bruksendring. Denne endringen er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Leif Dagfin Iversen og Margit Dagrun Hope Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	874		0	301 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tormods vei 20D

Hjemmelshaver
Iversen Leif Dagfin, Iversen Margit Dagrun Hope

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Bekkelagshøgda/Simensbråten i bydel Nordstrand. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til dagligvarebutikker på Karlsrud og kort vei til Lambertseter senter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Området har et godt etablert kollektivtilbud med gangavstand til T-bane på Karlsrud og Brattlikollen, bussforbindelser i nærområdet og trikk fra Holtet. Det er gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og turområder på Ekeberg og Brannfjell. På Ekebergsletta finnes store grøntområder med tur- og treningsmuligheter, samt rideskole, husdyrpark og øvrige aktivitetstilbud. En kort kjøretur unna ligger Østmarka med et omfattende tur- og skiterreng, lysløyper, sykkelstier, fiskevann og badevann. Det er også kort kjøreavstand til Oslofjorden med lokale badestrender som Bekkelagsbadet og Katten.

Adkomstvei

Boligen ligger tilbaketrukket fra Tormods vei, med adkomst via en felles internvei som betjener flere boligeiendommer

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger - I henhold til opplysninger fra eier

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger - I henhold til opplysninger fra eier

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i et flatt terreng, der østsiden av huset er belagt med belegningsstein, mens de øvrige områdene er opparbeidet med gressplen, heller, blomsterbed og busker.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger innhentes av megler og fremgår av salgsoppgaven.

Parkering

Ifølge eier disponerer boligen én garasjeplass med elbillader i en felles dobbelgarasje samt én utvendig biloppstillingsplass. Både dobbelgarasjen og biloppstillingsplassen ligger iht eier på fellesareal på naboeiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.10.2026	Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	26.10.2026	Ferdigattest foreligger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026	Det er registrert enkelte uoverensstemmelser mellom opplysninger om utførte arbeider, årstall og fremlagt dokumentasjon. Eier er bedt om å gjennomgå og korrigere eller supplere egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

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.

TORMODS VEI 20D

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogholtveien Linje 74	**5 min** 0.4 km
Brattlikollen Linje 1, 4	**10 min** 0.8 km
Holtet Linje 13, 19	**15 min** 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**6 min** 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 6.3 km

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	**13 min** 1.1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	**15 min** 1.3 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	**17 min** 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	**21 min** 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	**14 min** 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**6 min** 3.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

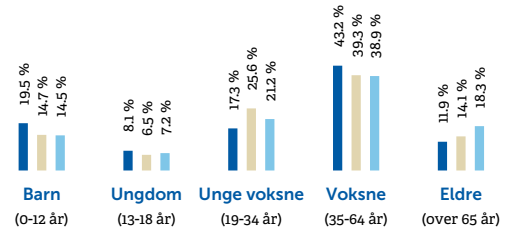
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 ... 53 barn	**8 min** 0.7 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 39 barn	**11 min** 0.9 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 58 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Karlsrud	**8 min**
Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	**11 min** 0.9 km

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

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

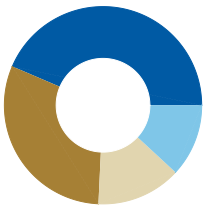
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Holtet v.g. skole Aktivitetshall	**12 min** 1 km
Bækkelagshallen Aktivitetshall	**12 min** 1 km
Mudo Nordstrand	**8 min**
SATS Karlsrud	**11 min**

BOLIGMASSE



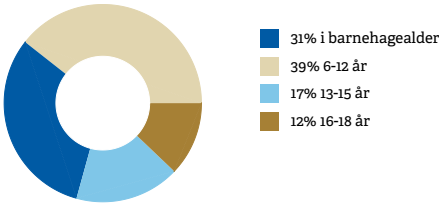
«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

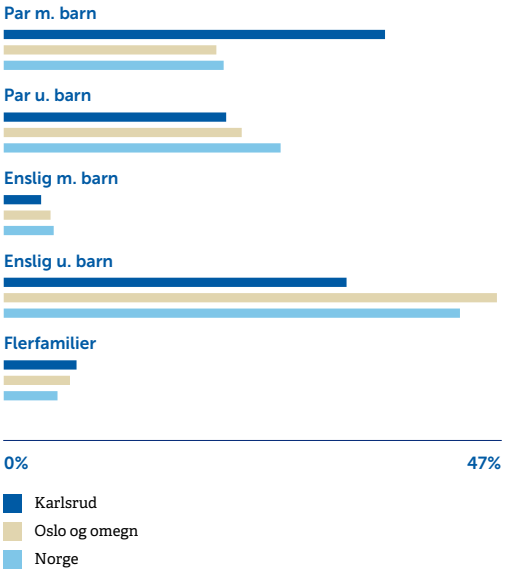
VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	**18 min**
Apotek 1 Karlsrud	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

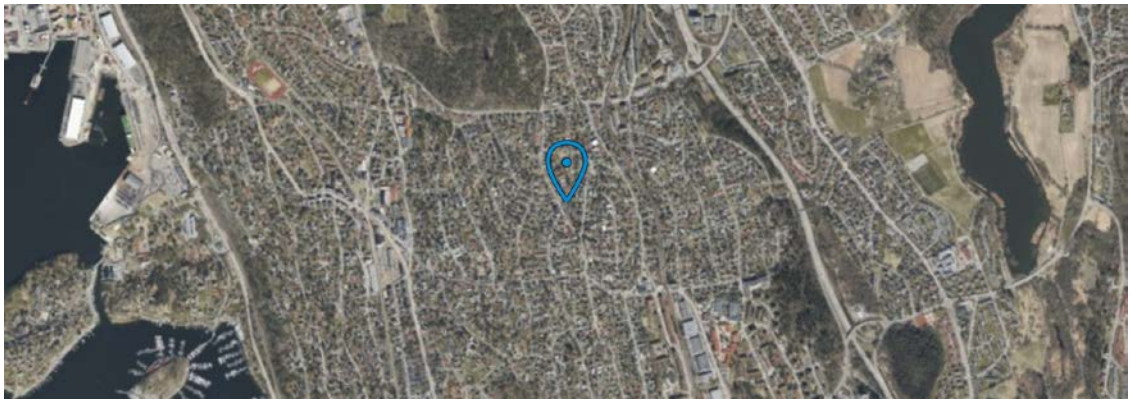


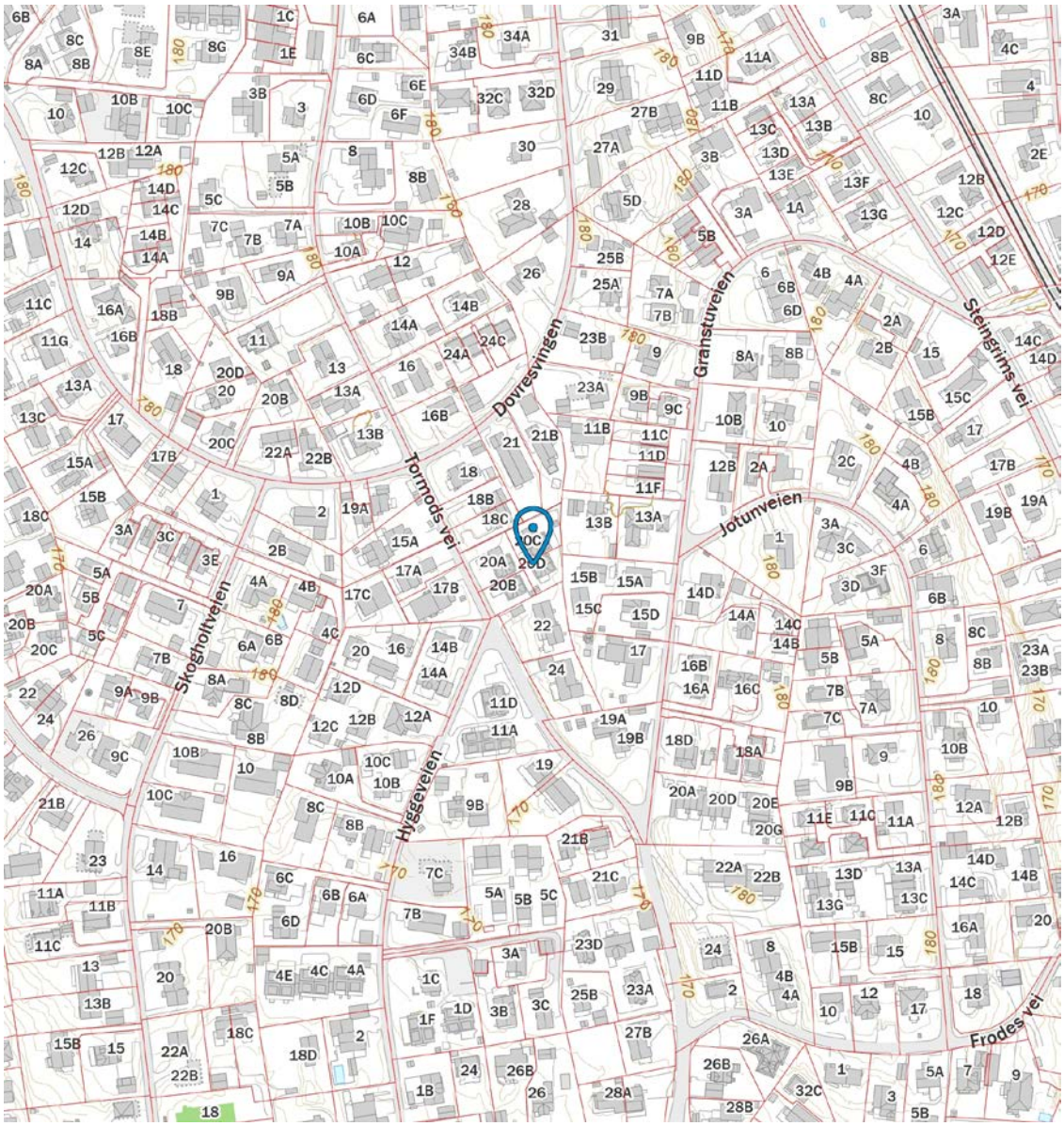
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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

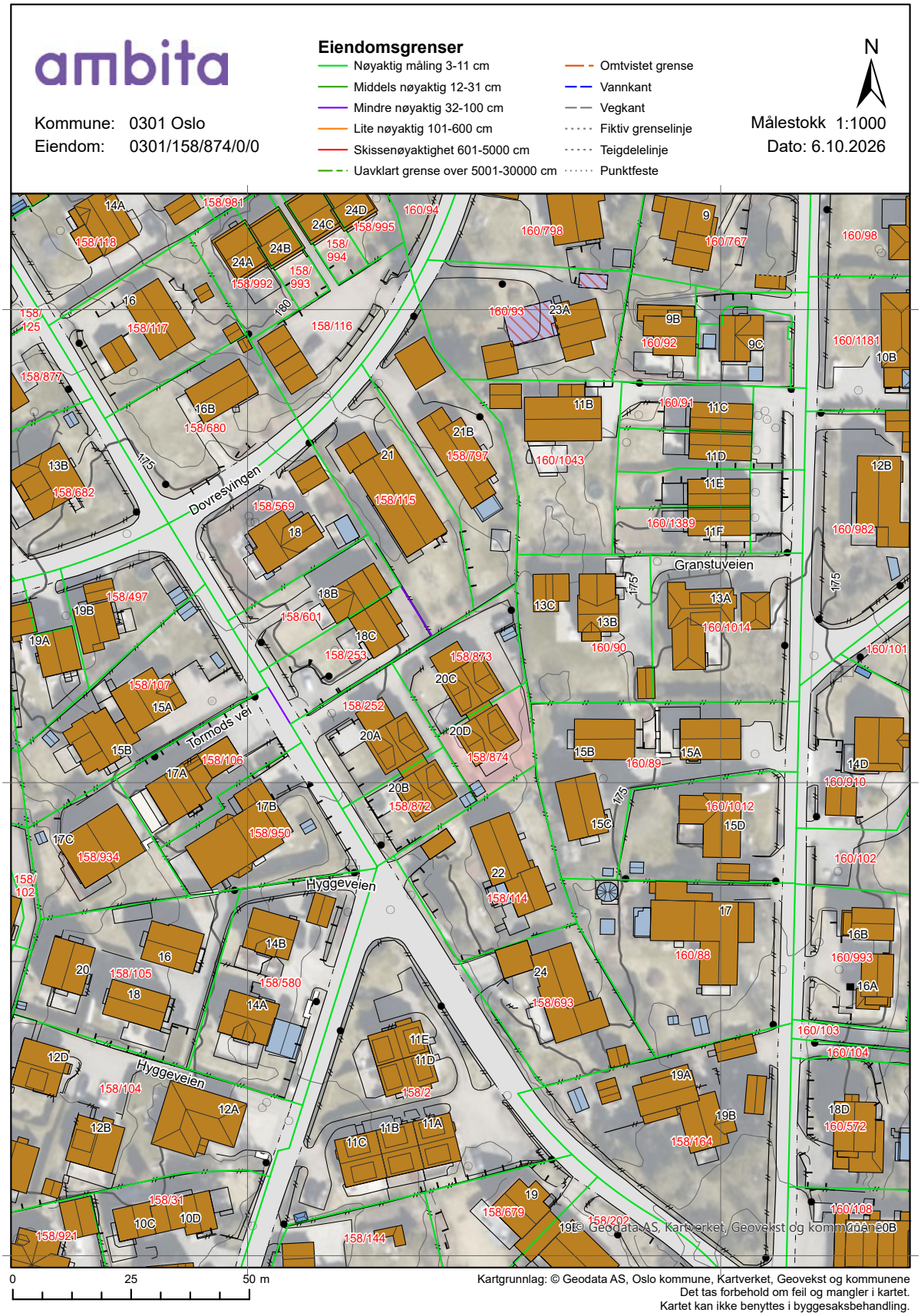
Områdekart





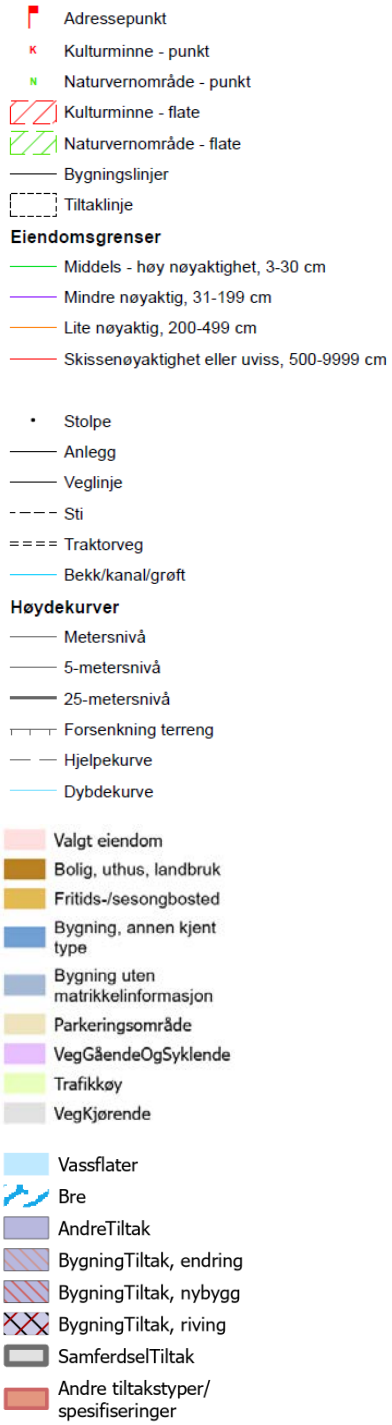
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Eiendomskart

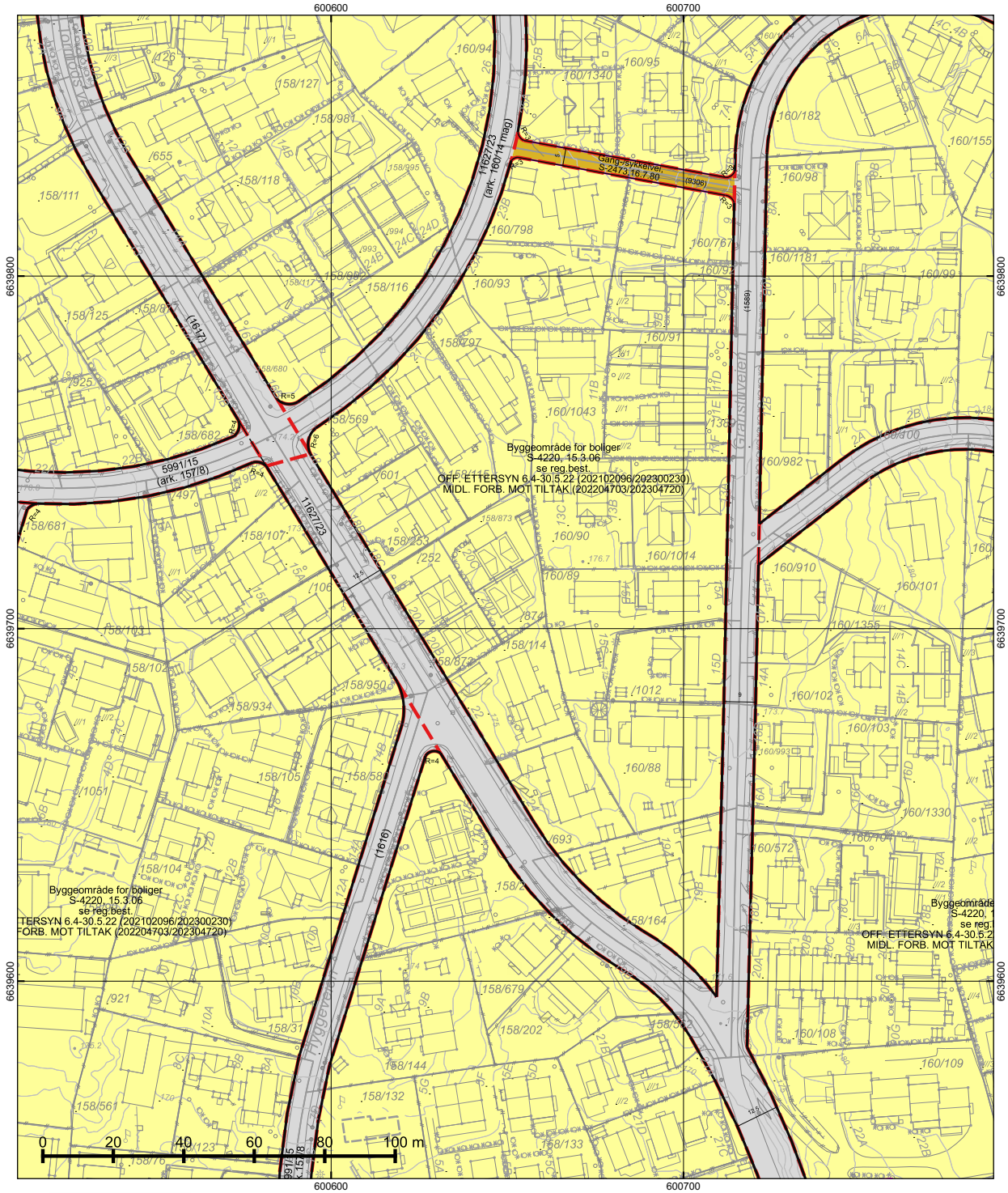



ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/158/874/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026
Dovresvingen
Granstuveien
Tormods vei
Hyggeveien
Hyggeveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Reguleringskart



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

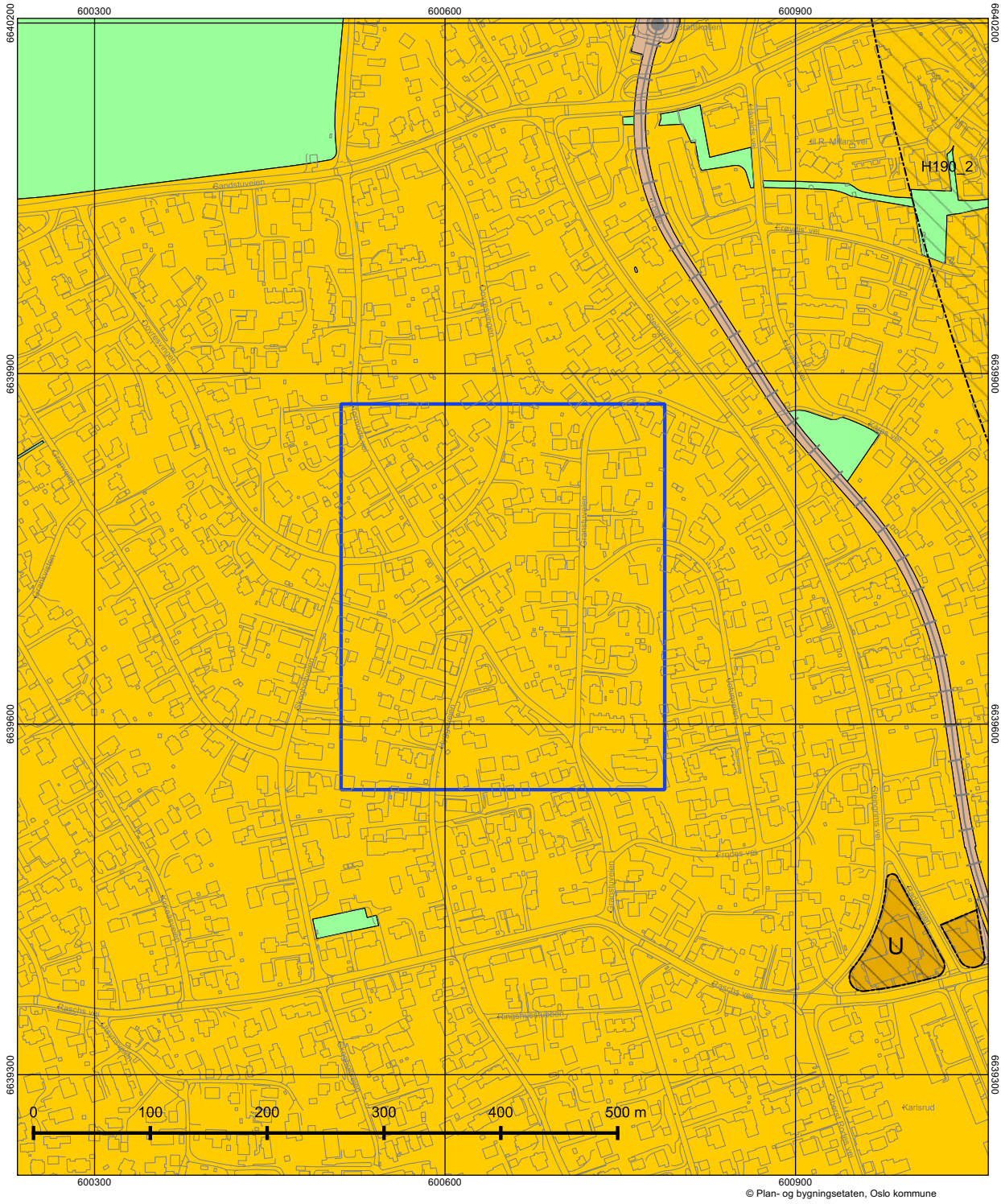
PlottID/Best.nr: 163887/ 86541057
Deres ref.:
Adresse: Tormods vei 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/874

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: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163887/86541057
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



Ferdigattest

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 23.5.1984

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Gnr.158,bnr.874, Tormodsvei 20 D, 1184 - Oslo 11 — 79/533

Avsluttende synsforretning: 14.5.1984

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Del av kjedehus

Byggemelder: Rune Haukeland, Tormodsvei 20 D, 1184 - Oslo 11

Ansvarshavende: Ark. Henning Z. Hirsch, St. Olavs plass 3, Oslo 1

Murm. Ulf Aanerud, Industrigaten 34, 0357 - Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 23.5.1984

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art Gnr.158,bnr.873, Tormods vei 20 c, 1184 - Oslo 11 Avsluttende synsforretning 79/533

Bygningens art Nybygg 14.5.1984

Byggherre Del av kjedehus

Byggmester Leif N. Olsen, Tormodsvei 20 c, 1184 - Oslo 11

Ansvarshavende Ark. Henning Z. Hirsch, St. Olavs plass 3, Oslo 1

Murm. Ulf Aanerud, Industrigaten 34, 0357 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.



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

Iversen, Margit Dagrun Hope
09.11.2026
Signed
bankID

Iversen, Leif Dagfin
09.11.2026
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

Leif Dagfin Iversen

Margit Dagrun Hope Iversen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tormods Vei 20D
1184 Oslo

0301-158/874/0/0

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?:** 2008

   Firmanavn: Lasse Svenningsen

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

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

• **Ja**

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

Lagt ny membran over alt og ny sluk

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?:** 2024

   Firmanavn: Takfornyelse

   Beskrivelse av arbeidet: rens- maling av taksten

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?

• **Ja**

I den senere tid er det oppdaget noen merker i venstre stuevinduet. Sees kun i sollys.

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

• **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?

• **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp utvendig bod av selger

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Vannet mistet trykk, utbedret av VAV kommunen, Vanntilførsel løsnet fra tilkobling i kum, i oppkjørselen

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Firmanavn: VAV

   Beskrivelse av arbeidet: Løsnet vanntilførsel i kum

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Nye jordfeilautomater. Utvidelser av sikringsskap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Bravida/

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av kurser i sikringsskapet. Skiftet til jordfeilautomater

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

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

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?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

- **Ja**

varmeskap på vaskerommet virker ikke

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

• **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.

Ufaglært

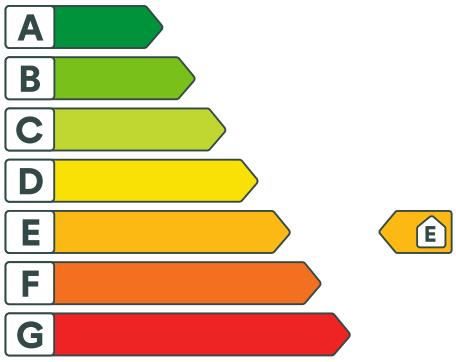
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Tormods vei 20D, 1184 OSLO**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376108**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80840721**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **874**
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 **1981**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **255,85**

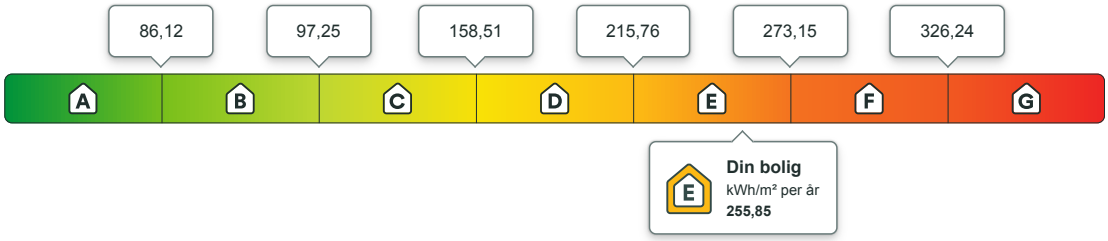
Tormods vei 20D, 1184 OSLO

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
45 541,60	**255,85**

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



Tormods vei 20D, 1184 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Tormods vei 20D, 1184 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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
Tormods vei 20D, 1184 OSLO
Gnr 158, bnr 874, , i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6023260087

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)

Notater

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 6023260087
Sist oppdatert 16.11.2026

Marianne Wilberg
eiendomsmegler MNEF

Telefon: 481 06 226
E-post: marianne.wilberg@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet