

Tuengen allé 32



Velkommen til

Tuengen allé 32



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

Vinderen/Borgen!

Idyllisk og familievennlig tomannsbolig - Solrik hage og terrasse - Garasje og parkering - Peis - Egen inngang i kjeller

Prisantydning	14 990 000,-
Omkostninger	376 100,-
Totalpris	15 366 100,-
BRA-i	205 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1933
Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no
Megler	Espen Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Idyllisk og familievennlig del av tomannsbolig med etterspurt beliggenhet i et av Oslos mest populære villastrøk, nært alt Oslo vest har å tilby samtidig som man bor i grønne og rolige omgivelser.

Boligen går over to plan (1. etg. og kjeller) med flotte fasiliteter og herlig atmosfære - direkte utgang til pent opparbeidet hage og terrasser. Flat tomt med hyggelig utsyn og gode solforhold. Parkering i garasjeanlegg på eiendommen samt på gårdsplass.

Meget god planløsning med 5 soverom, 2 bad, vaskerom og separat wc, flere stuer, separat kjøkken og egen inngang i kjeller.

Høydepunkter:

- Stor og flott tomannsbolig
- Garasjeplass og utendørs parkeringsplass
- Hage og terrasser med gode solforhold
- Barnevennlig og etterspurt beliggenhet
- Fleksibel planløsning m/mange muligheter
- Utvendig bod

Arealer og innhold

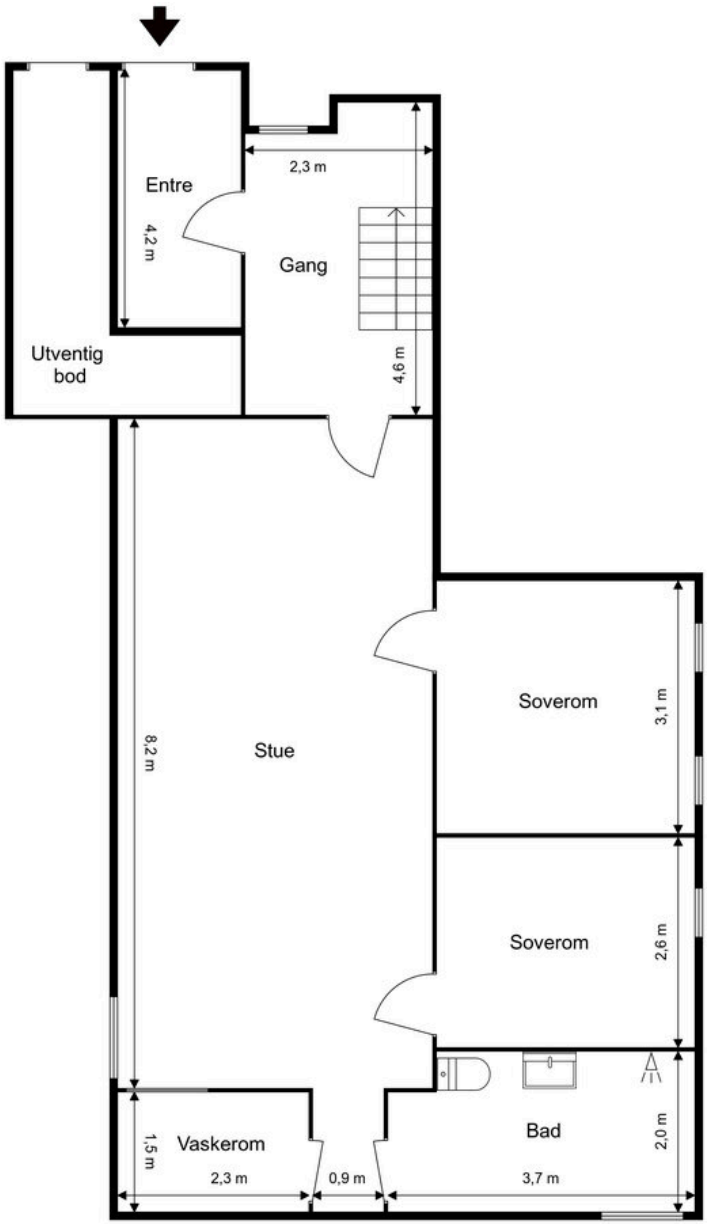
BRA-i:	205 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	215 kvm
TBA:	50 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Entre, trapperom, 2 soverom, stue, bad, vaskerom.
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entre, toalettrom, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse


Terrasse
6,1 m
3,7 m
Soverom
3,1 m
4,2 m
Stue
Terrasse
5,1 m
Spisestue
WC
1,2 m
4,2 m
Kjøkken
3,6 m
Skap
Soverom
5,4 m
Skap
Bad
4,0 m
Soverom
3,1 m
1,7 m
2,2 m


Entre
2,3 m
4,2 m
Gang
Utventig bod
4,6 m
8,2 m
Stue
Soverom
3,1 m
Soverom
2,6 m
Bad
2,0 m
1,5 m
Vaskerom
2,3 m
0,9 m
3,7 m
















P




































FASHION
FASHION



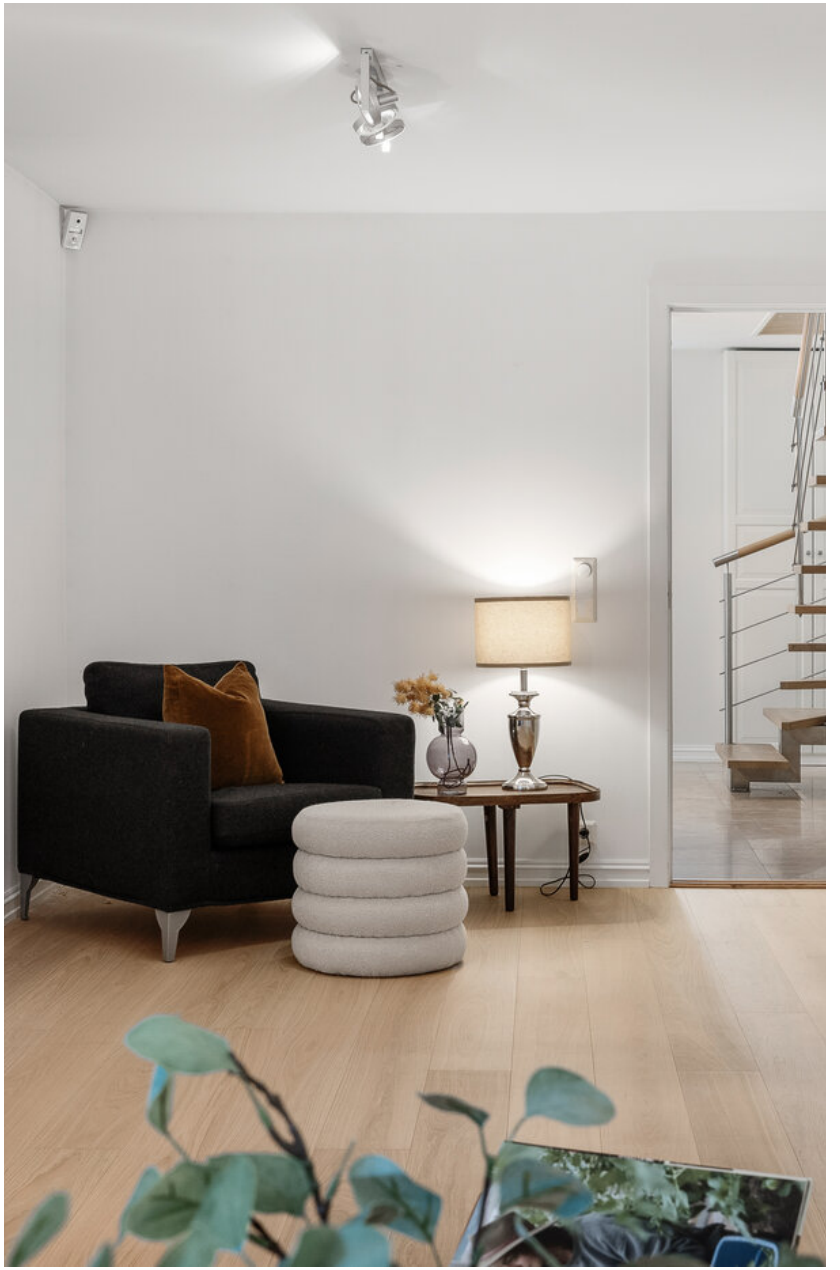





















OSO
BOSCH







Informasjon

Tuengen allé 32

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0422/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tuengen allé 32, 0374 OSLO
Gnr 36, bnr 131, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Liv Jægersborg
Marius Jærn Pilgaard

Kjøpesum og omkostninger
14 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
374 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
395 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 366 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 385 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1933

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 205 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Entre, trapperom, 2 soverom, stue, bad, vaskerom.
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entre, toalettrom, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad.
Total BRA: 120 kvm.

TBA: 50 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Utvendig bod er medtatt som s-rom og BRA-e.

Innhold

Boligen består av:
1. etasje: Stue, spisestue, entre, gang, toalett, 3 soverom, kjøkken, gang (mellom kjøkken og bad), bad.
Underetasje: Entre, trapperom, stue, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

Samt garasjeplass, parkering på romslig gårdsplass, flott opparbeidet og idyllisk hage.

1. etasje
Stue: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis, panelovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Spisestue: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Entre: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant og veggmontert wc.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderober.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Gang (mellom kjøkken om bad):
Originale eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Underetasje:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Trapperom: Flis på gulv og malte flater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran sikringskap.

Utvendig bod.

Standard

Diverse fra tilstandsrapporten:

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten:
Støttemur:
TG3: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Toalettrom:
TG3: Det er ikke etablert ventilasjon på toalettrommet. Det er verken naturlig avtrekk (ventil) eller mekanisk ventilasjon registrert. Det er kun et åpningsbart vindu på toalettrommet. Dette regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon:
TG3: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Våtrom: 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.
TG3: Det er ikke tilgang til inspeksjon under badekar, og det er derfor uklart hvordan avløpet er tilkoblet – om det er etablert sluk eller direkte avløp til rørsystemet. Det er heller ikke mulig å kontrollere tetthet, eventuell lekkasjesikring eller tilstand på tilkoblinger.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:
Toalettrom:
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Våtrom: 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Drenering:
TG2: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.
TG2: Det er ikke grunnmursplast rundt hele huset, kun på enkelte partier.
TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
TG2: Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten

usikker i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament:
TG2: Grunnmuren har skader/sprekker. Gjelder rundt vindu ved hovedinngang.
TG2: Det registreres malingsavskalling enkelte steder.

Rom under terreng:
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue.
Merknad: Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 70,9% relativ fuktighet hvilket er akseptabelt). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.
TG2: Ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu.

Balkong, terrasse, platting: Mot vest:
TG2: Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.
TG2: Terrassen er tekket med sinkplater. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekkingen.
TG2: Det registreres manglende tetting under balkongdøren.

Vinduer og dører:
TG2: Karmer er værslitte.
TG2: Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
TG2: Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
TG2: Enkelte innerdører tar i karm
TG2: Det registreres sprekk i glass i vindu på soverom.
TG2: Tetting rundt vindu med glassbyggerstein er mangelfull. Kun tettet med skuk, denne er porøs (vindu til bad i U. etg)

Yttervegger:
TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
TG2: Kledningen er ikke luftet. Basert på byggets alder (1933) var dette vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav og praksis skal utvendig kledning monteres med lufting bak for å sikre drenering og uttørking.

Renner og nedløp:
TG2: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.
TG2: Løse skjøter enkelte steder.
TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Taktekking:
TG2: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn:
1. etasje:
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Stue: Måler 6 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Underetasje: Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Trapperom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet.
Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Knirk enkelte steder.

Ildsted/Skorstein:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2: Delaminering av fronter.
TG2: Skinne til kjøleskapsdør er ikke korrekt montert i sporet, noe som kan føre til redusert funksjon og slitasje på hengsler eller skapdør.

Kjøkken - Avtrekk:
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Trapp:
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Vannledninger:
TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Ventilasjon:
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder 1. etasje.

Våtrom: Underetasje - Overflater:
Høydeforskjell (45 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Våtrom: Underetasje - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Våtrom: Underetasje - Sanitærutstyr:
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
TG2: Det registreres sprekker/riss i servant.

Våtrom: Underetasje - Ventilasjon:
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Vaskerom - Overflater:
TG2: Høydeforskjell (2 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk, så si flatt gulv.

Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Ny påstrykningsmembran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Våtrom: 1. etasje - Overflater:
Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Våtrom: 1. etasje - Sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Denne leiligheten disponerer en parkeringsplass på vestsiden av bygget. I tillegg har leiligheten evigvarende kostnadsfri bruksrett til en garasjeplass i garasjeanlegg på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : Det ble etablert bad og teknisk rom, som også har vært benyttet som vaskerom, men vaskemaskin er fjernet likevel slik at opplegg for vaskemaskin og sluk er beholdt, i underetasje i forbindelse med utbygging av underetasje i 2010-2011. El-arbeidet er utført av Vito Elektro Service AS. Øvrig arbeid med legging av fliser, snekring VVS ble dels utført av Jaroslaw Kazirodek (husker ikke firmanavn) og VVS dels av Bagstevold VVS. Det ble satt inn nytt toalett og vask og lagt nye fliser på wc i 1. etg. Høsten 2025 ble en inspeksjonsluke i teknisk rom (som har vært benyttet som vaskerom) som ikke lenger hadde noen funksjon lukket/tettet igjen og det ble lagt ny membran og fliser på gulv i dette rommet. Arbeidet ble utført av Falba Bygg AS. Se for øvrig ferdigattest og tilstandsrapport. Tidligere eier har oppgradert bad i 1. etg. og kjøkken før vår overtakelse av eiendommen. Det er for oss ikke kjent hvilke firmaer som utførte dette arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : Det foreligger samsvarserklæring, rapport om sluttkontroll og risikovurdering samt
garantiskjema (og bilder av bad i uetg.) på arbeid utført av Vito Elektro Service AS. Det foreligger bilder og faktura ifm arbeid
utført på teknisk rom (som også har vært benyttet som vaskerom) høsten 2025. Se for øvrig tilstandsrapport og punkter over
samt ferdigattest.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak ved loftsvindu (tilhørende seksjon 2) 2019 utført av Husfix AS.
Etablering av ny bod ved siden av ny kjellerinngang i 2011 utført av Jaroslaw Kazirodek.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : Etter oppføring er huset delvis drenert i 2010/2011 av HP Service DA i forbindelse
med utbygging/ombygging av underetasje til boligareal. Deler av siden mot øst og deler av siden mot syd ble på nytt delvis
drenert i 2013/2014 i forbindelse med oppføring av nytt hus i hagen (seksjon 3 og 4). Prosjektet med oppføring av bygg i hagen ble i denne perioden overført fra Varde bygg AS til VRA Invest og Transport AS, org. nr. 998 179 572 - (tidligere Property Finans og Consult AS).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring av arbeid utført ifm utbygging av uetg, nytt sikringsskap etc. fra
Vito Elektro Service AS datert 22. juni 2011. For øvrig nevnes at det kan se ut til at tidligere eier har anlagt noen elektriske
ledninger på det minste av soverommene i 1. etg. (ved siden av kjøkken) ved ufaglært innsats, men el-anlegget er kontrollert
etter dette, se pkt. 4.1. Se for øvrig tilstandsrapport om arbeid utført før vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Etter ferdigstillelse av uetg. i 2010/2011. Husker ikke dato

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny vannledning (utendørs) i ca 2012 Vann- og avløpsetaten i forbindelse med at det da ble oppført nytt bygg i hage (seksjon 3 og 4). Det ble for øvrig gjort arbeide innendørs med rør ifm etablering av bad og vaskerom i uetg. i 2010/2011, se punkter over. Regner med det ble gjort rørarbeider ifm oppussing av bad/kjøkken utført for tidligere eier.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm utbygging av uetg. i 2010/2011 ble det i tillegg til bad, teknisk rom (som også har blitt benyttet som vaskerom) og bod i uetg. etablert entré, trapperom og trapp opp til 1. etg., hobbyrom (som benyttes som
stue) og to soverom i uetg. Arbeidet ble utført av innleide håndverkere nevnt i punktene ovenfor. Det er av tidligere eier etablert balkong/terrasse mot vest etter byggår i 1933. Det er usikkert når dette ble gjort og av hvem, men det er svært mange år siden. Viser for øvrig til punkt 29 om areal sydøstre hjørne av soverom

mot syd og øst i 1. etg. Det er for oss ukjent når denne delen ble en del av soverommet og hvem som utførte arbeidet.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: : Det ligger en nedgravd utendørs kum på eiendommens gårds- og bruksnummer syd for huset til seksjon 3 og 4 som ble etablert i forbindelse med oppføring av nevnte bygg. Kummen har ingen tilknytning/funksjon for huset som seksjon 1 (og 2) befinner seg i.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort radonmåling ifm utbyging av underetasje i 2010 /2011 som viste verdier godt innenfor grenseverdiene. Dokumentasjon på dette gjenfinnes ikke.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ikke ut over det som er nevnt i tilstandsrapport.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Se tilstandsrapport fra Fidens AS. Har dessuten tidligere sett saltutslag ved terskel/nedre del av vegg inngangsparti i uetg. I forbindelse med utbygging av hus i hage rundt 2013/2014 ble byggegropen til det nye huset i hagen stående åpen noe tid slik at deler av grunnmuren i huset hvor seksjon 1 ligger, i løpet av denne perioden ikke var tilstrekkelig tildekket. Det ble som følge av dette oppdaget fukt på deler av gulv og vegg i kjellerstue mot syd (ca. der Fidens AS nå har målt og registrert fine verdier). De berørte veggpartiene ble erstattet av nye gipsplater etter gjennomført tørkeperiode. Parkett på gulv ble fjernet, betonggulv tørket og det ble lagt ny parkett i stue uetg. Det ble gjennomført nødvendige tiltak yttervegg mur, bl.a. delvis tekket med blikkplate og terreng mot husvegg mot syd ble reetablert slik at årsaken til skaden ble fjernet. Garasjeanlegg tilhørende seksjon 3 og 4, som ligger under terreng til et annet bygg beliggende syd for bygget seksjon 1 ligger i - og som er senket lavere i terrenget enn dette, har hatt vann på gulv ved svært mye regn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Se tilstandsrapport fra Fidens AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: : Ikke ut over det som er beskrevet i tilstandsrapport fra Fidens AS.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: : Denne seksjonen opplevde vann/tilbakeslag fra sluk på bad i uetg. september 2019 da det var ekstremregn slik at det
rant vann ut på gulv i stue i uetg. Tilbakeslaget skyldes trolig at kommunens anlegg var overbelastet. Skaden utbedret gjennom
forsikringsselskap (Gjensidige forsikring) ved at tidligere parkett ble fjernet, det ble lagt ny parkett etter gjennomført
tørkeperiode. Det ble i januar 2025 oppdaget vannskade i skap under kjøkkenvask og skade på kjøkkengulv og sokkellister og
tak på soverom i uetg. under kjøkken. Arbeid med utbedring av skaden er dekket av forsikringsselskap. Arbeid ifm tørking og
fjerning av kjøkkengulv, fjerning og innsetting av nytt underskap på kjøkken, fjerning av lister på kjøkken er utført av Recover AS, som også har revet, tørket og reetablert skadede deler av tak på sov i uetg. under kjøkkenet. Legging av nytt parkettgulv
kjøkkenet, listing er utført ved egeninnsats. Det er høsten 2025 etablert etablert vannlekkasjedetektor under kjøkkenvask.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg Fidens AS, oktober 2025. Skaderapport Polygon AS 1. november
2019, ref. pkt. 17. Skaderapport fra Rambøll Norge AS 29. januar 2025, ref. pkt. 17.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling foretatt av Fidens AS ved befaring 19. september 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for selve huset slik som utstedes i nyere tid, men ekspedisjonsdokument datert i 1933. Det foreligger ferdigattest for ombygging av uetg i 2010/2011 og exdoc for veranda fra 1946. Vi gjør oppmerksom på at det som i dag fungerer som entré og utvendig bod i underetasje i godkjente byggtegninger er angitt som garasje. Videre gjøres det oppmerksom på at dagens gang/trapperom i underetasje i byggtegningene er angitt som bod. Trappen mellom 1. etg. og underetasje er plassert et annet sted enn opprinnelig planlagt i byggtegningene. Teknisk rom i uetg. har også vært benyttet som vaskerom, men vaskemaskin er fjernet, likevel er opplegg for vaskemaskin og sluk er beholdt.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Rommet i underetasje som i byggtegningene er angitt som teknisk rom inneholder sikringsskap, varmtvannsbereder,
rørfordelingsskap og stoppekran og har i tillegg fungert som vaskerom. Vaskemaskin er fjernet, likevel er opplegg for
vaskemaskin og sluk er beholdt. Det som anvendes som stue i underetasje er i byggtegningene angitt som trim- og hobbyrom.
Se likevel ferdigattest 10.06.2025. For øvrig gjør vi oppmerksom på at arealet i sydøstre hjørne i soverom i 1. etg. iflg. husets
opprinnelige byggtegninger har vært (tiltenkt) veranda, men er en del av soverommet. Det er ukjent om dette arealet ble en del
av soverommet ifm oppføring av bygget, eller senere. Det er vedtektsfestet rett til

eksklusiv bruksrett for eier av seksjon 1 til
uteområde/hage mot syd og deler av østsiden av huset. Det er vedtektsfestet evigvarende vederlagsfri bruksrett for eier av
seksjon 1 til en biloppstillingsplass i garasjeanlegg beliggende under terreng til huset tilhørende seksjon 3 og 4. Seksjon 1 har i tillegg disposisjonsrett til en biloppstillingspass på eiendommen vest for huset tilhørende seksjon 1 og 2.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Swedese tre (klesstativ) i gang.
Montanahyller i stue og spisestue
Norrgavelhylle i soverom 3

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en årlig strømkostnad på ca. kr. 27 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskap plassert i vaskerommet.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 026,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr: 243,00
Renovasjonsgebyr: 7 275,41
Vann-og avløpsgebyr: 16 507,20

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Husforsikringen deles med seksjon 2. For denne seksjonen utgjør det ca 8 000 kroner pr. år, se vedtektene § 10. Se også vedtektene § 8 om ansvar for vedlikehold. Det er montert innbruddssikring og brannvarslingssystem (Verisure).

Eiendomsskatt

Kr 5 733,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 639 623,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 199 462,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Vikenfiber/Altibox. Hver seksjon dekker egne kostnader til dette.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet består av 4 boligseksjoner, fordelt på 2 tomannsboliger med tilhørende 2 seksjoner.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier skal meldes styret minst 14 dagers varsel før overtakelse/innflytting.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 271 kvm (Eiertomt)
Tomten er felles for sameiet og hver seksjon har en vedtektsfestet særskilt bruksrett til sin naturlige del av fellesarealet. Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerder, plantes hekk, lage større terras etc.Se vedtektene for tegning over fordeling av fellesarealene til hver seksjon.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Tuengen alle 32 - Stille og meget barnevennlig beliggenhet på Vinderen/Borgen. Stor og flott omkringliggende villabebyggelse, med nærheten til byen er dette en av de mest attraktive bostedene på Oslo vest. Kort vei til Vinderensenteret og Majorstuen, samt Frognerparken. T-bane (og flere busslinjer, flybuss og matbutikk) ligger innenfor kort gangavstand.

Grøntområder og friarealer i nærområdet med Frognerparken og Vigelandsanleggene som er perfekt for rekreasjon og tur- og treningsøkter, samt kort vei til Sognsvann, Holmenkollen og marka.

Eiendommen sogner til Vinderen Barneskole og Ris Ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:
Både by puls og hvilepuls. Hyggelige kafeer, velassorterte matbutikker, gode restauranter, håndverksbakeri, nisjebutikker, sportsbutikk, bokhandler, dyrebutikk, jernvare, hagesenter og vinmonopol. Her finner man alt man trenger.

Vinderen, et hyggelig nabolag med en sjarmerende atmosfære. Vinderen tilbyr et godt utvalg av butikker, kafeer, og spisesteder hvor du kan nyte en avslappende ettermiddag med venner og familie. Det er et sted med en sterk lokal identitet og et vennlig fellesskap, hvor man raskt føler seg hjemme.

Med kort avstand til Vinderen og enkel tilgang til kollektivtransport på den ene siden og kun tre minutters gange til Borgen T-banestasjon og bussholdeplass i Sørkedalsveien, har du også byen innen rekkevidde. T-banen tar deg raskt til sentrum, hvor du kan oppleve alt Oslo har å by på av kultur, shopping, og underholdning. Dette gir en perfekt balanse mellom naturopplevelser og urbane bekvemmeligheter, og gjør Vinderen / Borgen til et ideelt sted å bo. Da boligen ligger nedenfor Smestad krysset unngår man morgentrafikk og kø både mot sentrum og retning Bærum.

Bare en kort spasertur unna ligger Vigelandsparken, hvor Gustav Vigelands skulpturer formidler dype menneskelige følelser og historier. Du kan tilbringe en ettermiddag blant disse kunstverkene, kjenne på kunstens evne til å bevege og inspirere, eller bare ta en tur med hunden og nyte stillheten i vakre omgivelser.

På Vinderen / Borgen har du også nærheten til Majorstuen, et område kjent for sine elegante butikker og koselige kafeer. En dag med shopping kan avsluttes

med en kopp kaffe på en av de mange hyggelige kaféene, hvor du kan sitte og observere byens pulserende liv mens du nyter en nybakt croissant. Disse små pausene gir deg en følelse av tilhørighet og trivsel.

Området er også ideelt for familier, med gode skoler og barnehager i nærheten. Barnas skoledag gir en trygg og omsorgsfull hverdag. Det er kort å gå til Vinderen Barneskole og Ris Ungdomsskole, gjennom koselig og lite trafikkert boligområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Andre søknader/godkjenninger i sameiet:
Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse - Tuengen alle 32 - Bruksendring av kjeller - Ferdigattest - 2025
Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse - Tuengen alle 32 - Tilbygg veranda - Exdok (uattestert) - 1946

Kjelleren er bruksendret og har fått ferdigattest, men det foreligger avvik mellom dagens løsning og det som ble godkjent i forbindelse med ferdigattesten.
Kjeller:
Dagens entré og bod er angitt som garasje, gangen er angitt som bod og vaskerommet er angitt som teknisk rom i de byggemeldte og godkjente tegningene. Det medfører søknadsplikt om bruksendring for å endre garasje, bod og teknisk rom (tilleggsdel) til entré, gang og vaskerom (hoveddel). Det er ikke søkt om bruksendring for dette arealet.
Trappen fra kjellere og opp til 1. etasje er satt et annet sted enn der de var tiltenkt i byggetegningene.
Kjellerstuen en angitt som trim og hobbyrom i de byggemeldte tegningene.

1. etasje:
Megler har ikke funnet noe dokumentasjon på at arealet mellom det store badet og store soverom er byggemeldt. Vi finner byggetegninger som sier at det var bygd en terrasse der tidligere, men ikke at det er byggemeldt som en del av huset. Se vedlagt opprinnerlige byggetegninger i prospektet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige byggesaker:
Tuengen allé 27 B - riving av eksisterende bolig og oppføring av enebolig - Hus A
Saksnummer 2025/07138 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202104048
Status Under behandling

Tiltakets plassering er på Borgen i bydel Vestre Aker. Søknaden omfatter riving av eksisterende bolig og garasje på eiendommen, og oppføring av en enebolig med bilheis, omtalt som hus A. Denne byggesaken er en del av en seriesak på to saker. Oppføring av hus B er behandlet i
byggesak 202103940.

Fabritiusalléen 9 - Oppføring av enebolig
Saksnummer 202306376 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2023
Status Rammetillatelse gitt
Søknaden gjelder oppføring av en ny enebolig med integrert garasje på tomten, som ellers består av en eksisterende enebolig og en
frittliggende garasje. Ny enebolig har to plan, der det ene ligger delvis under terreng. Boligen får et totalt bruksareal på 178,8 m2
, og ny grad av utnytting på eiendommen blir 23,8 % bebygd areal (BYA).

Hjørungveien 11 - Oppføring av tomannsbolig
Saksnummer 202111735 - Byggesak
Mottatt sak 07.07.2021
Status Rammetillatelse gitt
Eiendommen ligger på Borgen i bydel Vestre Aker og søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig.

Tuengen allé 25 - Utvidelse og bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202318115 - Byggesak
Mottatt sak 08.12.2023
Status Rammetillatelse gitt
Eiendommen ligger på Borgen i bydel Vestre Aker og søknaden gjelder underbygg til eksisterende bolig, bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel og terrenginngrep for etablering av trapp mot sør. I forbindelse med bruksendringen gjøres det fasadeendringer i kjelleretasjen mot nord, sør og øst.

Borgenbakken 12 - Riving av eksisterende bolig og garasje samt oppføring av ny tremannsbolig
Saksnummer 202102423 - Byggesak
Mottatt sak 10.02.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
Eiendommen ligger i bydel Vestre Aker, og er bebygget med en enebolig med garasje. Disse skal rives for å legge til rette for ny bebyggelse. Det omsøkte tiltaket omfatter oppføring av en bolig med tre boenheter, og garasjekjeller.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/36/131/1:
16.10.1931 - Dokumentnr: 901224 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:36 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1933 - Dokumentnr: 901277 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:36 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1933 - Dokumentnr: 901278 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:36 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1983 - Dokumentnr: 24875 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:36 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2003 - Dokumentnr: 34940 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Tuengen alle.
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:36 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23601 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2012 - Dokumentnr: 826857 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2025 - Dokumentnr: 946803 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.04.2005 - Dokumentnr: 23601 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/584
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

22.06.2017 - Dokumentnr: 671109 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
Sammenslåing av seksjoner
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 149 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Grunnpakke Hus + Over 10mill prisantydning kr. 1 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Espen Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tuengen allé 32

Tuengen allé 32
0374 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1933
BRA: 215 m^2
BRA-i: 205 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	23	4	6

Supertakst
GNR: 36 BNR: 131 SNR: 1
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Tuengen allé 32
0374 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35774

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

TG3: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

TG3: Det er ikke etablert ventilasjon på toalettrommet. Det er verken naturlig avtrekk (ventil) eller mekanisk ventilasjon registrert. Det er kun et åpningsbart vindu på toalettrommet. Dette regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak

TG3: For å få TG1 må det etableres mekanisk ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes. Manglende ventilasjon gir redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og fuktopphopning over tid. Det anbefales å etablere ventilasjon i tråd med forskriftskrav og god praksis. Eier opplyser om at dagens lufte situasjon fungerer for hun.

TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

TG3: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG3: Det er ikke tilgang til inspeksjon under badekar, og det er derfor uklart hvordan avløpet er tilkoblet – om det er etablert sluk eller direkte avløp til rørsystemet. Det er heller ikke mulig å kontrollere tetthet, eventuell lekkasjesikring eller tilstand på tilkoblinger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG2: På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

TG3: Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om utførelse og eventuell risiko for lekkasje under bruk. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og kontrollere at tilkobling og eventuell slukløsning er i henhold til forskriftskrav og bransjenormer.

Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

TG2: Det er ikke grunnmursplast rundt hele huset, kun på enkelte partier.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

TG2: Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Grunnmuren har skader/sprekker. Gjelder rundt vindu ved hovedinngang.

TG2: Det registreres malingsavskalling enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue.

Merknad: Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 70,9% relativ fuktighet hvilket er akseptabelt). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres, for eksempel klaffventiler på yttervegg.

Balkong, terrasse, platting: Mot vest

Oppsummering

TG2: Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

TG2: Terrassen er tekket med sinkplater. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekkingen.

TG2: Det registreres manglende tetting under balkondøren.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør festes bedre.

Tettesjikt skal etter forskriftskrav og god praksis enten klemmes mekanisk eller føres inn i spor under terskelen for å sikre vanntett overgang. Manglende korrekt inndekking av tettesjikt ved terskel øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved nedbør eller snøsmelting. Det anbefales utbedring av detaljen i tråd med gjeldende faglige krav for å hindre fuktskader.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Karmer er værslitte.

TG2: Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

TG2: Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

TG2: Enkelte innerdører tar i karm

TG2: Det registreres sprekk i glass i vindu på soverom.

TG2: Tetting rundt vindu med glassbyggerstein er mangelfull. Kun tettet med skuk, denne er porøs (vindu til bad i U. etg)

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justeringer må påregnes.

Det anbefales å påføre egnet fugemasse rundt glassbyggerstein vindu.

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte eldre vinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

TG2: Kledningen er ikke luftet. Basert på byggets alder (1933) var dette vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav og praksis skal utvendig kledning monteres med lufting bak for å sikre drenering og uttørking.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må på noe sikt påregnes.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

TG2: Løse skjøter enkelte steder.

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Løse skjøter bør kobles sammen.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG2: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etasje:
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Stue: Måler 6 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Underetasje:
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Trapperom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Knirk enkelte steder.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det registreres:

TG2: Delaminering av fronter.

TG2: Skinne til kjøleskapsdør er ikke korrekt montert i sporet, noe som kan føre til redusert funksjon og slitasje på hengsler eller skapdør.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Det anbefales å installere komfyrvakt i henhold til dagens krav.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen med avkast på vegg anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskapene er etablert på vaskerom.

TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak

Det bør etableres avrenning fra fordelerskapene for å sikre at eventuell lekkasjevann blir synlig.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (45 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG2: Det registreres sprekker/riss i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Sprekker i sanitærporselen kan utvikle seg og medføre lekkasje eller ytterligere skade. Det anbefales å skifte ut servanten for å sikre funksjon og hindre vannskader.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (2 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk, så si flatt gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk bør det vurderes å installere en lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Ny påstrykningsmembran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Når sluket mangler klemring, oppnås det ikke tilstrekkelig tetting, og det foreligger dermed en økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen ved en lekkasje. TG 2 er valgt på bakrunn av dette.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet eies og disponeres av hjemmelshaver i 2. etg og er derfor ikke inspisert.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TGIU: Det er ikke mulig å se fra bakkeplan om taket er luftet. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Anbefalte tiltak

For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Det registreres løs jordledning i sluk på bad i underetasjen.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone. Veggene er av betong, noe som gjør at fuktindikator ikke gir entydige eller pålitelige resultater. Det ble ikke registrert unormale utslag, men målemetoden har begrenset verdi i dette tilfellet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Oppsummering av fukt

TGIU: Rommet benyttes kun som vaskerom uten påkjenning av fritt vann på gulv eller vegger. Det er derfor ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking i tilstøtende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2025

Rapportdato
16.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Jægersborg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Marius Pilgaard** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Tuengen allé 32, 0374 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **36** Bruksnr: **131** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1933**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Horisontaldelt tomannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

1. etasje
Stue: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og panelovn. Utgang til terrasse.

Spisestue: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til takterrasse.

Entre: Eikegulv fra byggeår og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant og veggmontert wc.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Underetasje:

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Trapperom: Flis på gulv og malte flater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran sikringskap .

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	120	120	0	0	50
U. etasje	95	85	10	0	0
Totalt m²	**215**	**205**	**10**	**0**	**50**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	120	0	Entre, toalettrom, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad.	
U. etasje	95	85	10	Entre, trapperom, 2 soverom, stue, bad, vaskerom.	Utvendig bod.
Totalt m²	**215**	**205**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Utvendig bod er medtatt som s-rom og BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er delvis skiftet i 2010, opplyst av dagens eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

TG2: Det er ikke grunnmursplast rundt hele huset, kun på enkelte partier.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

TG2: Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Grunnmuren har skader/sprekker. Gjelder rundt vindu ved hovedinngang.

TG2: Det registreres malingsavskalling enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

TG3: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Underetasjen ble innredet til boligformål i 2010.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue.

Merknad: Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 70,9% relativ fuktighet hvilket er akseptabelt). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres, for eksempel klaffventiler på yttervegg.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ut fra spisestue

Type	Platting

Platting på ca. 22 m² med adkomst fra spisestue. Sydvendt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt gulv i 2025, opplyst av dagens eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Mot vest

Type	Terrasse

Terrasse på ca. 28 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er etablert etter byggeår, men ukjent når dette var.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

TG2: Terrassen er tekket med sinkplater. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekkingen.

TG2: Det registreres manglende tetting under balkondøren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør festes bedre.

Tettesjikt skal etter forskriftskrav og god praksis enten klemmes mekanisk eller føres inn i spor under terskelen for å sikre vanntett overgang. Manglende korrekt inndekking av tettesjikt ved terskel øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved nedbør eller snøsmelting. Det anbefales utbedring av detaljen i tråd med gjeldende faglige krav for å hindre fuktskader.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2006 i 1. etg

Doble koblede vinduer fra byggeår i 1. etg.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35 i 1. etg

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010 i U. etg

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt i U. etg

Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Karmer er værslitte.

TG2: Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

TG2: Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

TG2: Enkelte innerdører tar i karm

TG2: Det registreres sprekk i glass i vindu på soverom.

TG2: Tetting rundt vindu med glassbyggerstein er mangelfull. Kun tettet med skuk, denne er porøs (vindu til bad i U. etg)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justeringer må påregnes.

Det anbefales å påføre egnet fugemasse rundt glassbyggerstein vindu.

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte eldre vinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

TG2: Kledningen er ikke luftet. Basert på byggets alder (1933) var dette vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav og praksis skal utvendig kledning monteres med lufting bak for å sikre drenering og uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må på noe sikt påregnes.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Loftet eies og disponeres av hjemmelshaver i 2. etg og er derfor ikke inspisert.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner er skiftet, ukjent år.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

TG2: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

TG2: Løse skjøter enkelte steder.

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse skjøter bør kobles sammen.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-IU**

TGIU: Det er ikke mulig å se fra bakkeplan om taket er luftet. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alder på taktekkingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG2: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

1. etasje:
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Stue: Måler 6 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Underetasje:
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Trapperom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Knirk enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Åpen peis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det registreres:

TG2: Delaminering av fronter.

TG2: Skinne til kjøleskapsdør er ikke korrekt montert i sporet, noe som kan føre til redusert funksjon og slitasje på hengsler eller skapdør.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Det anbefales å installere komfyrvakt i henhold til dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen med avkast på vegg anbefales etablert.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er fremlagt ferdigattest på bruksendring av tillegsdel i kjeller.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I 1. etasje er takhøyder er målt til: Spisestue: 2,54 m. I Underetasje er takhøyder er målt til: Stue: 2,40 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	**TG-3**
TG3: Det er ikke etablert ventilasjon på toalettrommet. Det er verken naturlig avtrekk (ventil) eller mekanisk ventilasjon registrert. Det er kun et åpningsbart vindu på toalettrommet. Dette regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav. TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3: For å få TG1 må det etableres mekanisk ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes. Manglende ventilasjon gir redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og fuktopphopning over tid. Det anbefales å etablere ventilasjon i tråd med forskriftskrav og god praksis. Eier opplyser om at dagens lufte situasjon fungerer for hun. TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Kostnadsestimat er for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Fordelerskapene er etablert på vaskerom.	
TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.	
Stoppekran er plassert på vaskerom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres avrenning fra fordelerskapene for å sikre at eventuell lekkasjevann blir synlig.	

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert på vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2010. Tidligere eier har utført enkelte el-arbeid på rommet innenfor kjøkken med vindu mot øst som ikke er utført av fagperson	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Det registreres løs jordledning i sluk på bad i underetasjen.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Innstallert i 2020.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.26 Våtrom: Underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (45 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt	
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)	
Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.	
For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Banemembran ført til klemring i sluk.	
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
TG2: Det registreres sprekker/riss i servant.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	
Sprekker i sanitærporselen kan utvikle seg og medføre lekkasje eller ytterligere skade. Det anbefales å skifte ut servanten for å sikre funksjon og hindre vannskader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering med elektrisk vifte med avkast på vegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone. Veggene er av betong, noe som gjør at fuktindikator ikke gir entydige eller pålitelige resultater. Det ble ikke registrert unormale utslag, men målemetoden har begrenset verdi i dette tilfellet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nye gulvfliser og gulv membran i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (2 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk, så si flatt gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk bør det vurderes å installere en lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

TG2: Ny påstrykningsmembran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Når sluket mangler klemring, oppnås det ikke tilstrekkelig tetting, og det foreligger dermed en økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen ved en lekkasje. TG 2 er valgt på bakrunn av dette.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Ingen utstyr.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-IU**

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Rommet mangler ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-3**

TG3: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Rommet benyttes kun som vaskerom uten påkjenning av fritt vann på gulv eller vegger. Det er derfor ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking i tilstøtende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere. Gjelder gulv fliser og membran.	

6.28 Våtrom: 1. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert, ukjent år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.	

Anbefalte tiltak overflater
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. TG3: Det er ikke tilgang til inspeksjon under badekar, og det er derfor uklart hvordan avløpet er tilkoblet – om det er etablert sluk eller direkte avløp til rørsystemet. Det er heller ikke mulig å kontrollere tetthet, eventuell lekkasjesikring eller tilstand på tilkoblinger.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
TG2: På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). TG3: Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om utførelse og eventuell risiko for lekkasje under bruk. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og kontrollere at tilkobling og eventuell slukløsning er i henhold til forskriftskrav og bransjenormer. Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte med avkast på vegg.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jægersborg, Liv	9578-5998-4-799950	2025-10-19 18:34:58
Pilgaard, Marius Jærn	9578-5999-4-1128717	2025-10-20 15:57:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0422/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tuengen allé 32, 0374 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Liv Jægersborg, Marius Jærn Pilgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23216629
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert bad og teknisk rom, som også har vært benyttet som vaskerom, men vaskemaskin er fjernet likevel slik at opplegg for vaskemaskin og sluk er beholdt, i underetasje i forbindelse med utbygging av underetasje i 2010-2011. El-arbeidet er utført av Vito Elektro Service AS. Øvrig arbeid med legging av fliser, snekring VVS ble dels utført av Jaroslaw Kazirodek (husker ikke firmanavn) og VVS dels av Bagstevold VVS. Det ble satt inn nytt toalett og vask og lagt nye fliser på wc i 1. etg. Høsten 2025 ble en inspeksjonsluke i teknisk rom (som har vært benyttet som vaskerom) som ikke lenger hadde noen funksjon lukket/tettet igjen og det ble lagt ny membran og fliser på gulv i dette rommet. Arbeidet ble utført av Falba Bygg AS. Se for øvrig ferdigattest og tilstandsrapport. Tidligere eier har oppgradert bad i 1. etg. og kjøkken før vår overtakelse av eiendommen. Det er for oss ikke kjent hvilke firmaer som utførte dette arbeidet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring, rapport om sluttkontroll og risikovurdering samt garantiskjema (og bilder av bad i uetg.) på arbeid utført av Vito Elektro Service AS. Det foreligger bilder og faktura ifm arbeid utført på teknisk rom (som også har vært benyttet som vaskerom) høsten 2025. Se for øvrig tilstandsrapport og punkter over samt ferdigattest.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak ved loftsvindu (tilhørende seksjon 2) 2019 utført av Husfix AS. Etablering av ny bod ved siden av ny kjellerinngang i 2011 utført av Jaroslaw Kazirodek.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter oppføring er huset delvis drenert i 2010/2011 av HP Service DA i forbindelse med utbygging/ombygging av underetasje til boligareal. Deler av siden mot øst og deler av siden mot syd ble på nytt delvis drenert i 2013/2014 i forbindelse med oppføring av nytt hus i hagen (seksjon 3 og 4). Prosjektet med oppføring av bygg i hagen ble i denne perioden overført fra Varde bygg AS til VRA Invest og Transport AS, org. nr. 998 179 572 - (tidligere Property Finans og Consult AS).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring av arbeid utført ifm utbygging av uetg, nytt sikringsskap etc. fra Vito Elektro Service AS datert 22. juni 2011. For øvrig nevnes at det kan se ut til at tidligere eier har anlagt noen elektriske ledninger på det minste av soverommene i 1. etg. (ved siden av kjøkken) ved ufaglært innsats, men el-anlegget er kontrollert etter dette, se pkt. 4.1. Se for øvrig tilstandsrapport om arbeid utført før vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Etter ferdigstillelse av uetg. i 2010/2011. Husker ikke dato.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke tilhørende seksjon 1.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny vannledning (utendørs) i ca 2012 Vann- og avløpsetaten i forbindelse med at det da ble oppført nytt bygg i hage (seksjon 3 og 4). Det ble for øvrig gjort arbeide innendørs med rør ifm etablering av bad og vaskerom i uetg. i 2010/2011, se punkter over. Regner med det ble gjort rørarbeider ifm oppussing av bad/kjøkken utført for tidligere eier.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm utbygging av uetg. i 2010/2011 ble det i tillegg til bad, teknisk rom (som også har blitt benyttet som vaskerom) og bod i uetg. etablert entré, trapperom og trapp opp til 1. etg., hobbyrom (som benyttes som stue) og to soverom i uetg. Arbeidet ble utført av innleide håndverkere nevnt i punktene ovenfor. Det er av tidligere eier etablert balkong/terrasse mot vest etter byggår i 1933. Det er usikkert når dette ble gjort og av hvem, men det er svært mange år siden. Viser for øvrig til punkt 29 om areal sydøstre hjørne av soverom mot syd og øst i 1. etg. Det er for oss ukjent når denne delen ble en del av soverommet og hvem som utførte arbeidet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Det ligger en nedgravd utendørs kum på eiendommens gårds- og bruksnummer syd for huset til seksjon 3 og 4 som ble etablert i forbindelse med oppføring av nevnte bygg. Kummen har ingen tilknytning/funksjon for huset som seksjon 1 (og 2) befinner seg i.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort radonmåling ifm utbyging av underetasje i 2010 /2011 som viste verdier godt innenfor grenseverdiene. Dokumentasjon på dette gjenfinnes ikke.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ikke ut over det som er nevnt i tilstandsrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært problemer med peis/pipe.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport fra Fidens AS. Har dessuten tidligere sett saltutslag ved terskel/nedre del av vegg inngangsparti i uetg. I forbindelse med utbygging av hus i hage rundt 2013/2014 ble byggegropen til det nye huset i hagen stående åpen noe tid slik at deler av grunnmuren i huset hvor seksjon 1 ligger, i løpet av denne perioden ikke var tilstrekkelig tildekket. Det ble som følge av dette oppdaget fukt på deler av gulv og vegg i kjellerstue mot syd (ca. der Fidens AS nå har målt og registrert fine verdier). De berørte veggpartiene ble erstattet av nye gipsplater etter gjennomført tørkeperiode. Parkett på gulv ble fjernet, betonggulv tørket og det ble lagt ny parkett i stue uetg. Det ble gjennomført nødvendige tiltak yttervegg mur, bl.a. delvis tekket med blikkplate og terreng mot husvegg mot syd ble reetablert slik at årsaken til skaden ble fjernet. Garasjeanlegg tilhørende seksjon 3 og 4, som ligger under terreng til et annet bygg beliggende syd for bygget seksjon 1 ligger i - og som er senket lavere i terrenget enn dette, har hatt vann på gulv ved svært mye regn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport fra Fidens AS.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport fra Fidens AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ikke ut over det som er beskrevet i tilstandsrapport fra Fidens AS.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Denne seksjonen opplevde vann/tilbakeslag fra sluk på bad i uetg. september 2019 da det var ekstremregn slik at det rant vann ut på gulv i stue i uetg. Tilbakeslaget skyldes trolig at kommunens anlegg var overbelastet. Skaden utbedret gjennom forsikringsselskap (Gjensidige forsikring) ved at tidligere parkett ble fjernet, det ble lagt ny parkett etter gjennomført tørkeperiode. Det ble i januar 2025 oppdaget vannskade i skap under kjøkkenvask og skade på kjøkkengulv og sokkellister og tak på soverom i uetg. under kjøkken. Arbeid med utbedring av skaden er dekket av forsikringsselskap. Arbeid ifm tørking og fjerning av kjøkkengulv, fjerning og innsetting av nytt underskap på kjøkken, fjerning av lister på kjøkken er utført av Recover AS, som også har revet, tørket og reetablert skadede deler av tak på sov i uetg. under kjøkkenet. Legging av nytt parkettgulv kjøkkenet, listing er utført ved egeninnsats. Det er høsten 2025 etablert etablert vannlekkasjedetektor under kjøkkenvask.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke observert innsekter eller skadedyr i boligen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil på slikt tilbehør.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg Fidens AS, oktober 2025. Skaderapport Polygon AS 1. november 2019, ref. pkt. 17. Skaderapport fra Rambøll Norge AS 29. januar 2025, ref. pkt. 17.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling foretatt av Fidens AS ved befaring 19. september 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Det foreligger ikke ferdigattest for selve huset slik som utstedes i nyere tid, men ekspedisjonsdokument datert i 1933. Det foreligger ferdigattest for ombygging av uetg i 2010/2011 og exdoc for veranda fra 1946. Vi gjør oppmerksom på at det som i dag fungerer som entré og utvendig bod i underetasje i godkjente byggtegninger er angitt som garasje. Videre gjøres det oppmerksom på at dagens gang/trapperom i underetasje i byggtegningene er angitt som bod. Trappen mellom 1. etg. og underetasje er plassert et annet sted enn opprinnelig planlagt i byggtegningene. Teknisk rom i uetg. har også vært benyttet som vaskerom, men vaskemaskin er fjernet, likevel er opplegg for vaskemaskin og sluk er beholdt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike planer.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Se pkt. 24 og 29

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike forhold.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente uenigheter.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Rommet i underetasje som i byggtegningene er angitt som teknisk rom inneholder sikringsskap, varmtvannsbereder, rørfordelingsskap og stoppekran og har i tillegg fungert som vaskerom. Vaskemaskin er fjernet, likevel er opplegg for vaskemaskin og sluk er beholdt. Det som anvendes som stue i underetasje er i byggtegningene angitt som trim- og hobbyrom. Se likevel ferdigattest 10.06.2025. For øvrig gjør vi oppmerksom på at arealet i sydøstre hjørne i soverom i 1. etg. iflg. husets opprinnelige byggtegninger har vært (tiltenkt) veranda, men er en del av soverommet. Det er ukjent om dette arealet ble en del av soverommet ifm oppføring av bygget, eller senere. Det er vedtektsfestet rett til eksklusiv bruksrett for eier av seksjon 1 til uteområde/hage mot syd og deler av østsiden av huset. Det er vedtektsfestet evigvarende vederlagsfri bruksrett for eier av seksjon 1 til en biloppstillingsplass i garasjeanlegg beliggende under terreng til huset tilhørende seksjon 3 og 4. Seksjon 1 har i tillegg disposisjonsrett til en biloppstillingspass på eiendommen vest for huset tilhørende seksjon 1 og 2.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke felleskostnader, men seksjon 1 og 2 deler kostnadene til husforsikring ca. kr 8 000 pr. år for seksjon 1.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0422/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pilgaard, Marius Jærn	**2025-10-20**	**Jægersborg, Liv**	**2025-10-19**

Identifikasjon

bankID Pilgaard, Marius Jærn

Identifikasjon

bankID Jægersborg, Liv

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-36/131 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tuengen allé 32 0374 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Unik Invest As v/Yngvar Trandem, Skogveien 10 1570 DILLING	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Tuengen Allé 32-34 Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-36/131/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tuengen allé 32 0374 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 24 025,61
Fakturamottaker:	Jægersborg Liv Tuengen Allé 32 0374 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 733,00
Eiernavn:	Jægersborg Liv	Totalt	NOK 29 758,61

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**7 282,65**	**0,00**	25090002079960021	11751381	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**7 282,65**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	5 733,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 275,41
Vann- og avløpsgebyr	16 507,20
Totale avgifter	**29 758,61**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Vedtekter for Eierseksjonssameiet
Tuengen Allé 32-34-36

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Tuengen Allé 32, 34, 36 gnr. 36 bnr. 131 i Oslo kommune og består av 4 seksjoner. Sameiets navn er: Eierseksjonssameiet Tuengen Allé 32-34-36.

Sameiet består av 4 boligseksjoner, fordelt på 2 tomannsboliger med tilhørende 2 seksjoner. Seksjon 1 og 2 er lokalisert i opprinnelig bygg på nordsiden av tomten bygget 1933 – heretter benevnt som «Bygg 1», og seksjon 3 og 4 er lokalisert i nytt bygg lokalisert på sydsiden av tomten bygget i perioden 2014-2015 – heretter benevnt som «Bygg 2».

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret med minst 14 - fjorten – dagers varsel før overtakelse/innflytting.

Tomten er felles for sameiet og hver seksjon vil få vedtektsfestet særskilt bruksrett til sin naturlige del av fellesarealet, se vedlagte situasjonskart:

51-7

Seksjon 3 og 4 disponerer til sammen 4 P-parkeringsplasser, samt boder i parkeringsgarasjen under «Bygg 2».

Styret har rett til å kreve utkastelse av leietakere eller tvangssalg og flytting av sameiere som gjentatte ganger viser at de ikke innretter seg etter sameiet vedtekter eller ordensregler. Før en eventuell utkastelse kan finne sted skal de ha blitt gitt 3 skriftlige klager og advarsler fra Styret til leietaker eller sameier innen en periode på 18 måneder.

§ 4. RETT TIL BRUK
Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Utearealene / Fellesarealer skal holdes ryddig og forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Sameiermøtet bestemmer hvordan de deler av fellesarealet som ikke er omfattet av punkt 3 i disse vedtekter skal benyttes, herunder felles vei.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

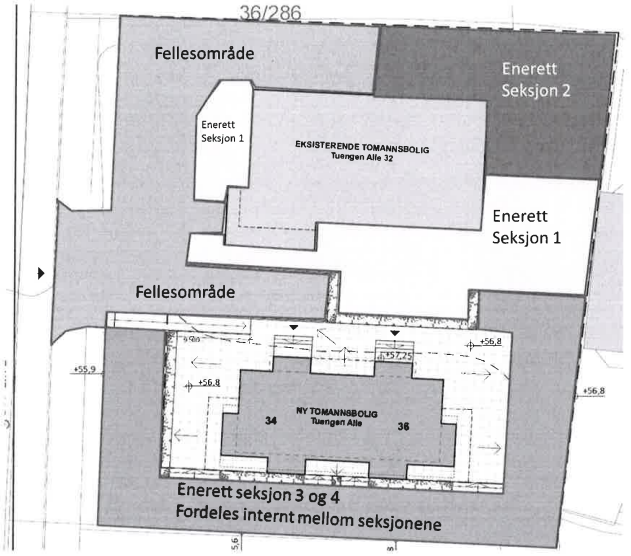
Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

52-7



Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerder, plantes hekk, lages større terrasse, etc.

Dersom en eller flere av sameierne ønsker å seksjonere sin naturlige del som de har bruksrett til, plikter de øvrige sameierne å samtykke til dette. Men dette må besørges og bekostes av den seksjonen dette gjelder.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte benyttes slik at det er til sjenanse, skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierne skal innrette seg etter retningslinjer fra Styret hva gjelder valg av utemøblement, maling, utsmykning, bygging av utendørsinnretninger og beplantning m.v.

Seksjon 1 og 2 har til sammen 2 utvendige P-parkeringsplasser til disposisjon på eiendommen på vestsiden av «Bygg 1» i tillegg har 1 og 2 en evigvarende kostnadsfri bruksrett til hver sin plass i parkeringsgarasjen under «Bygg 2», da dette var forutsetningen for godkjennelse av utbygningen av «Bygg 2».

s. 3-7

§ 7. FELLESKOSTNADER – FORDELING AV KOSTNADER

Offentlige og kommunale avgifter belastes hver seksjon etter sameierbrøk.

Øvrige kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eksempelvis skal takskifte på «Bygg 1» dekkes av seksjon 1 og seksjon 2, og ikke belastes sameiets felleskostnader. Tilsvarende skal kostnader forbundet med eksempelvis bygningsmessige feil, mangler eller endringer mv. på «Bygg 2» bekostes av seksjon 3 og 4.

Vedlikehold av fellesarealer, herunder innkjørsel, renovasjonsutgifter, utelys, lys i garasjen, rengjøring av garasjeplasser, snømåking og vedlikehold av beplantning etter ferdigstillelse av «Bygg 2» inngår i felles vedlikeholdskostnader, og dekkes av månedlige fellesutgifter, som settes av sameiets styre.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet som ikke benyttes av seksjonene, herunder måking av snø.

Det skal bestemmes en fast avgift som månedlig innbetales av hver seksjon til en felles konto. Fra denne skal det dekkes regninger etter behov. Sameiet skal oppnevne en forretningsfører, som enten kan være en av beboerne, eller en ekstern person/firma. Forretningsfører tildeles utbetalingsfullmakt på vegne av Styret i sameiet.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt enerett til bruk.

s. 4-7

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseierne til seksjon 1 og 2 har felles ansvar for vedlikehold av sin egen utvendig og innvendige bygningsmasse (Tuengen Allé 32). Herunder ansvar og vedlikehold av grunnmur, drenering, kloakk, fasade, pipe, tak etc.

Seksjonseierne til seksjon 3 og 4 har felles ansvar for vedlikehold av sin egen utvendig og innvendige bygningsmasse (Tuengen Allé 34-36). Herunder ansvar og vedlikehold av grunnmur, drenering, kloakk, garasje, fasade, pipe, tak etc.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, annet felles anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

For opphevelse og/ eller endringer av punkt 3 og 8 kreves det enighet mellom sameierne.

§ 9. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningene skal ha separate byggforsikringer.

De respektive seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

s 5 - 7

§ 11. SAMEIEMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 2/3 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet regnes flertallet etter antall boligseksjoner og hver seksjon har en stemme hver, se eierseksjonsloven § 37 første ledd. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. ENDRING I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner eller disse vedtekter stiller strengere krav.

Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.
§ 3 og § 8 i disse vedtekter kan ikke endres uten tilslutning fra de sameiere det gjelder.

s 6 - 7

§ 14. GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

§ 15. OVERDRAGELSE/VEDTEKTER/REGISTRERING
Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eierne gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Oslo den 15/09-2016

Seksjonseier 1

Seksjonseier 2

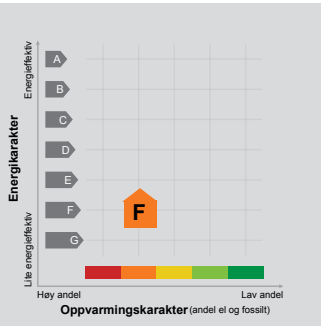
Seksjonseier 3

Seksjonseier 4

57-7

ENERGIATTEST

Adresse	Tuengen allé 32
Postnummer	0374
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80107005
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174202
Dato	29.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

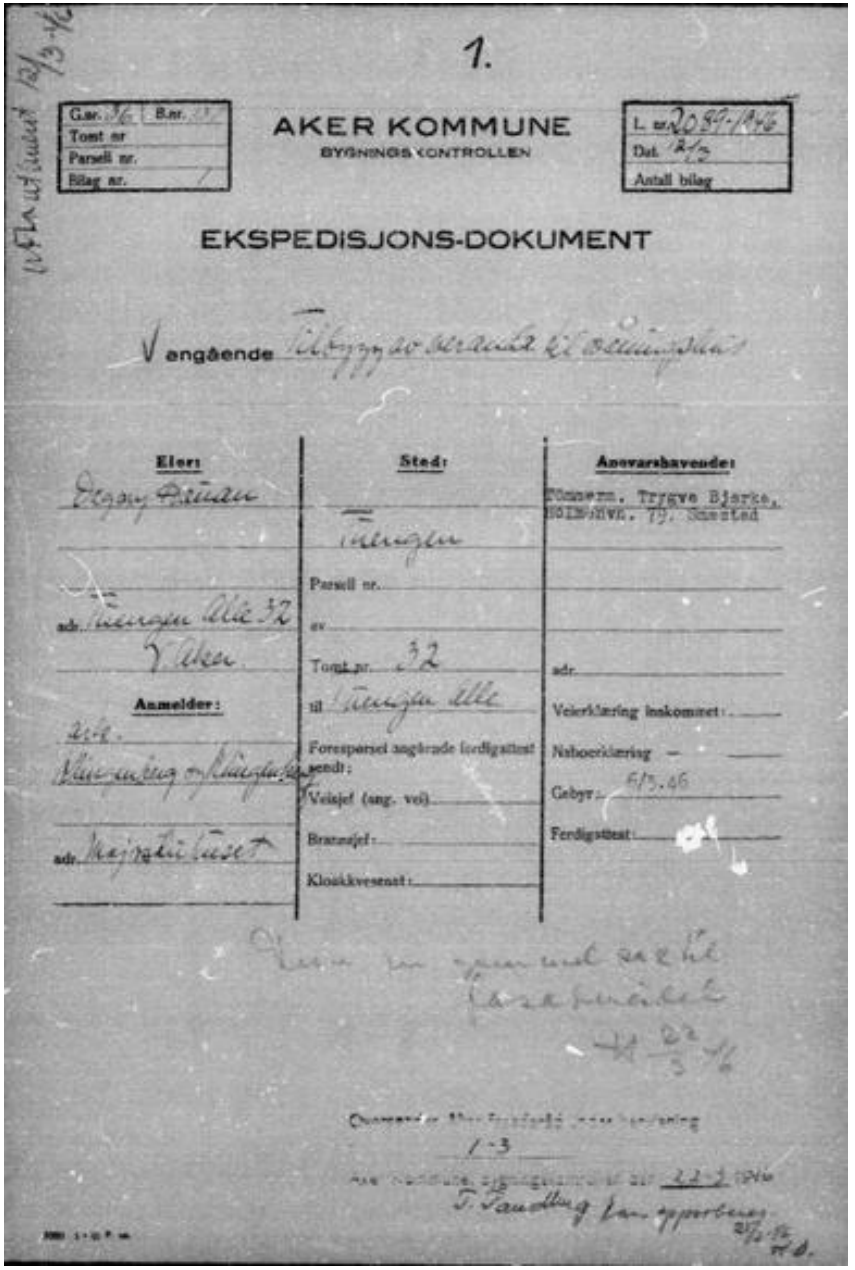
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.



1.

Gnr. 76 Bnr. 17
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2087-1946
Dat. 21/2
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

V angående Tilbygg av skurdel til enebolig

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Peggy Pinsen	Haugen	Tømrerm. Trygve Bjørke, Holmenveg. 79. Smestad
adr. Haugen Alle 32	Parsell nr.	
Aker	ev.	
Anmelder:	Tomt nr. 32	adr.
Selv.	til Haugen Alle	Veierklæring innkommet:
Murermester Haugland	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
adr. Majorstuveien	Veisjef (ang. vei)	Gebyr: 6/3.46
	Brannsjef:	Ferdigattest:
	Klokkvesenet:	

Kan tas opp med rørl
Lars Smedstad
H 22/3 46

Dummy-Matrikkelbl. overført
1-3
Ark. Matrikkelen Eiendomsregister av 22-3 1946
T. Sandberg kan oppebæres
21/3-46 H.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.06.2025
	201006713 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Sharmini Jeyatharan	

Adresse:	TUENGEN ALLÉ 32	Eiendom:	36/131/0/0
Tiltakshaver:	Morten Iversen	Søker:	KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Tuengen allé 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel i kjeller, etablering av innvendig trapp fra kjeller til 1.etasje og fasadeendring mot nord., mottatt 04.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201006713			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	11.05.2010	1/5
Plan 1	005	27.04.2010	1/10
Snitt	006	27.04.2010	1/11
Plan kjeller	004	19.06.2010	5/5
Fasade nord	007	19.06.2010	5/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

Vennlig hilsen

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

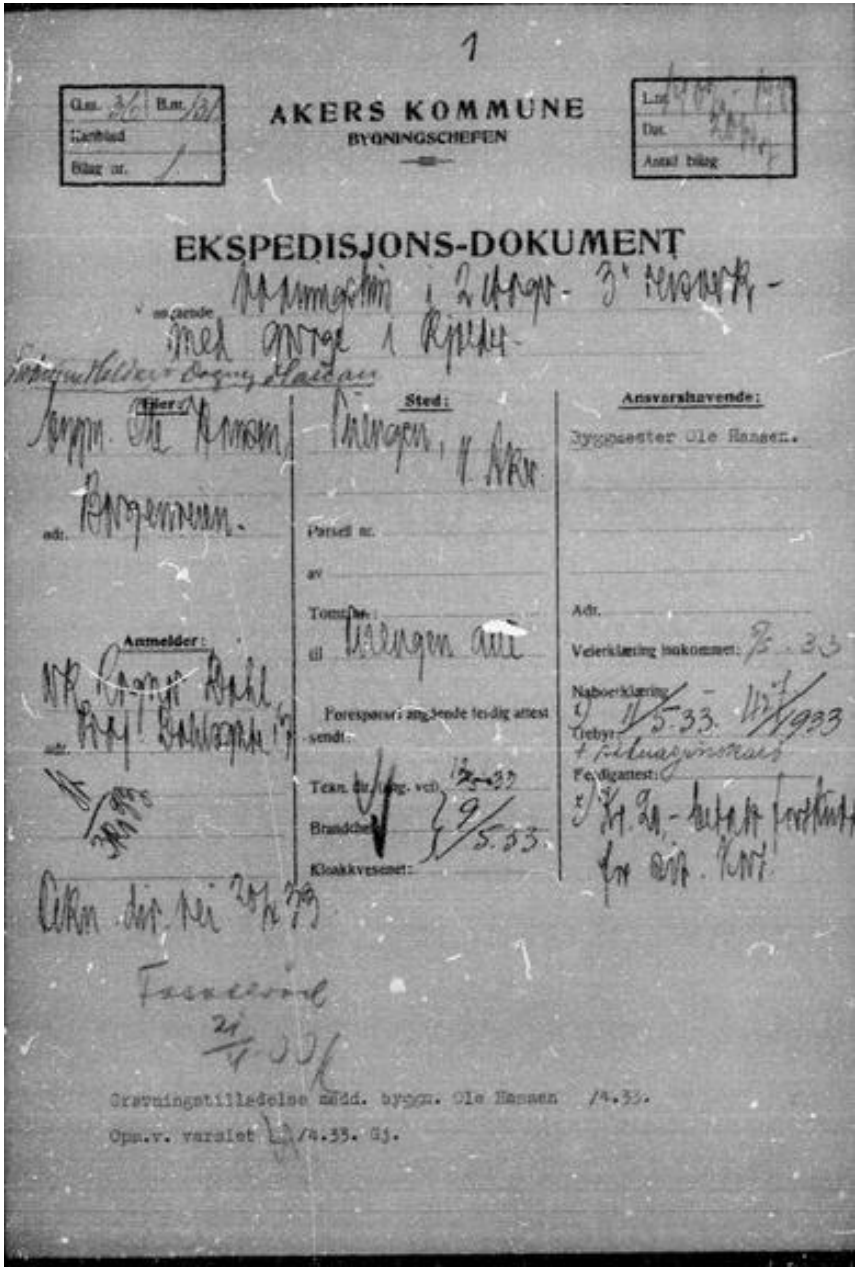
Kopi til:
Morten Iversen, ÅRVOLLVEIEN 44B, 0590 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



1

Gnr. 36 Bnr. 181
Gardblad
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Lnr.
Dat.
Antal bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Murmesteren i 2 Etasjer - 3" Hovedvegg -
som gjelde
med anbygg i Rykket -
Eiendommen Hovedveien Haslum

Eier:
Gårdm. Ole Hansen
adr. Bergsmyrveien -

Sted:
Haslum, i Aker

Parsell nr.
av
Tomten:
til Haslum alle

Ansvarshavende:
Byggmester Ole Hansen.
Adr.
Vederlæring inkommet: 7.3.33
Naboerklæring: - -
9/5.33. 11/7 1933
Gebyr:
+ Etasjeavgiften
Ferdigattest:
5/7 34. 24 - betalt forskrift
for ein. Kont

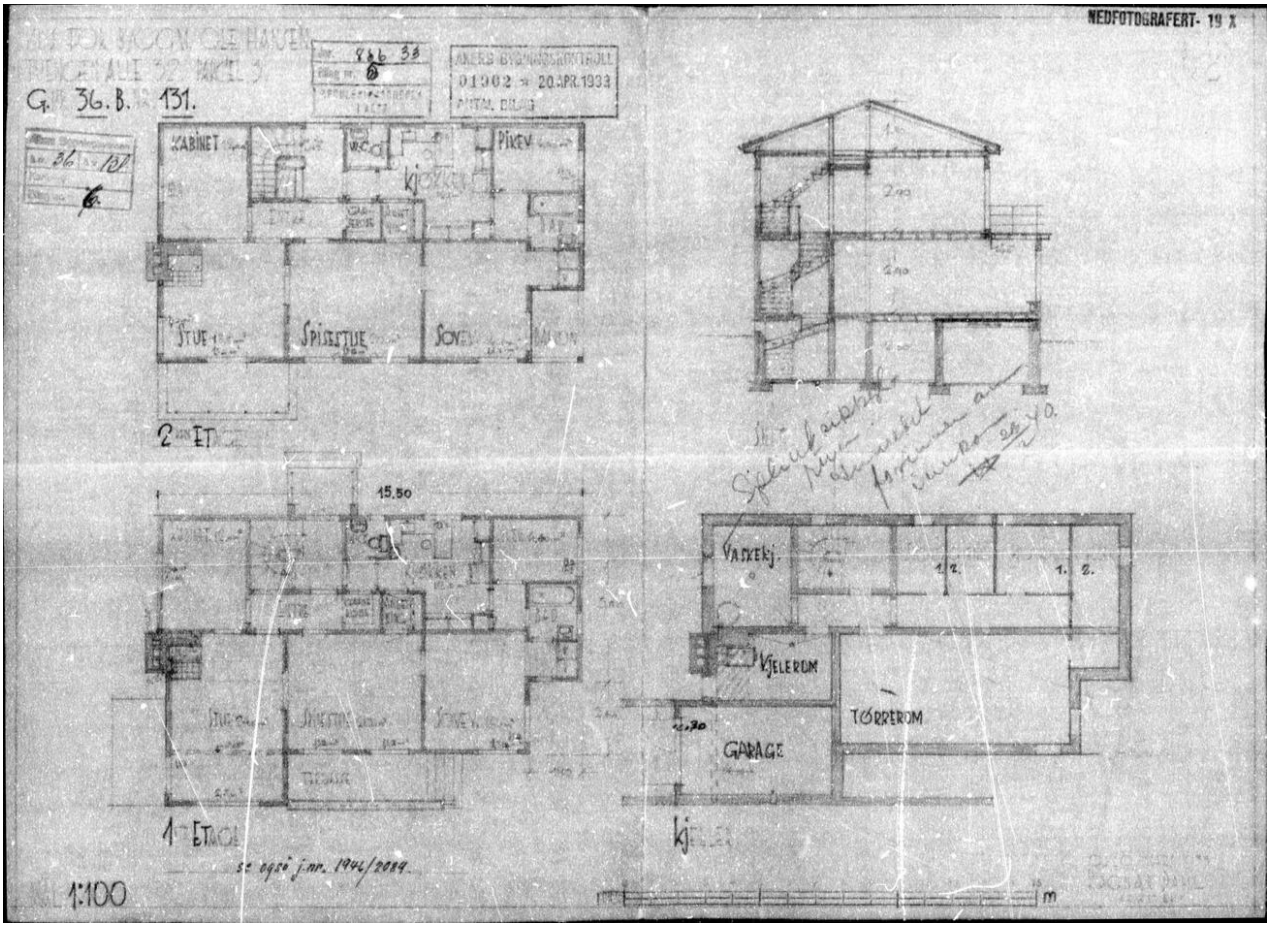
Anmelder:
Murmester Ole Hansen
adr. Bergsmyrveien 17

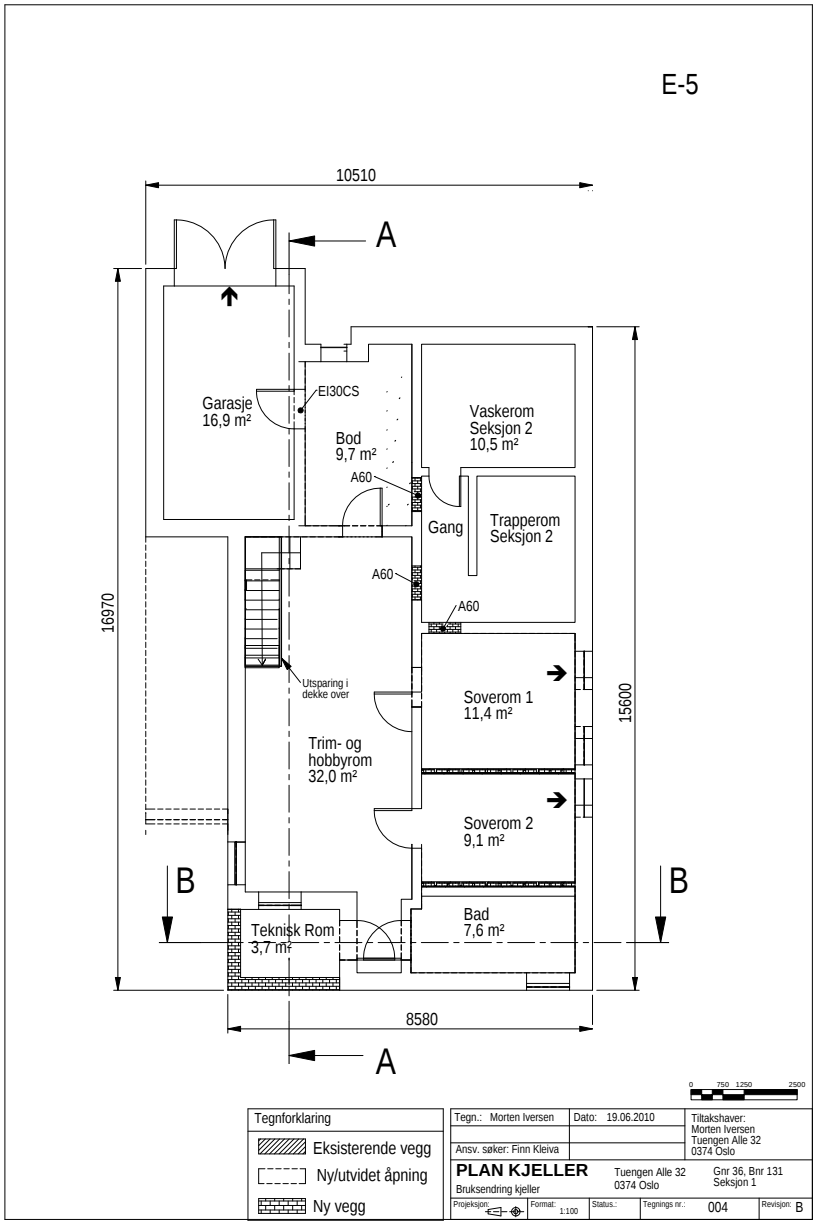
Brannchef: 9/5.33.
Kloakkvesenet:

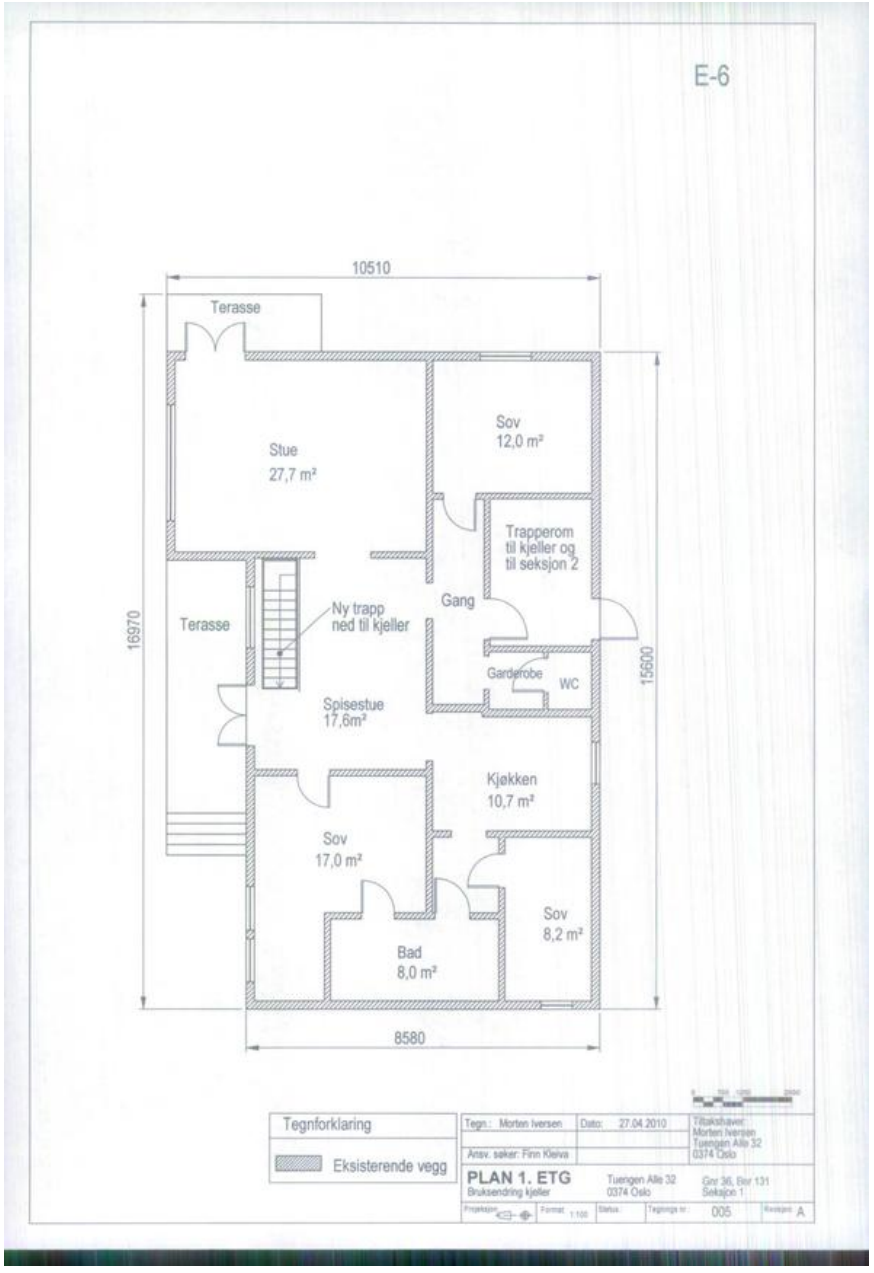
Teen. tilsyng. vedt. 13/5-33

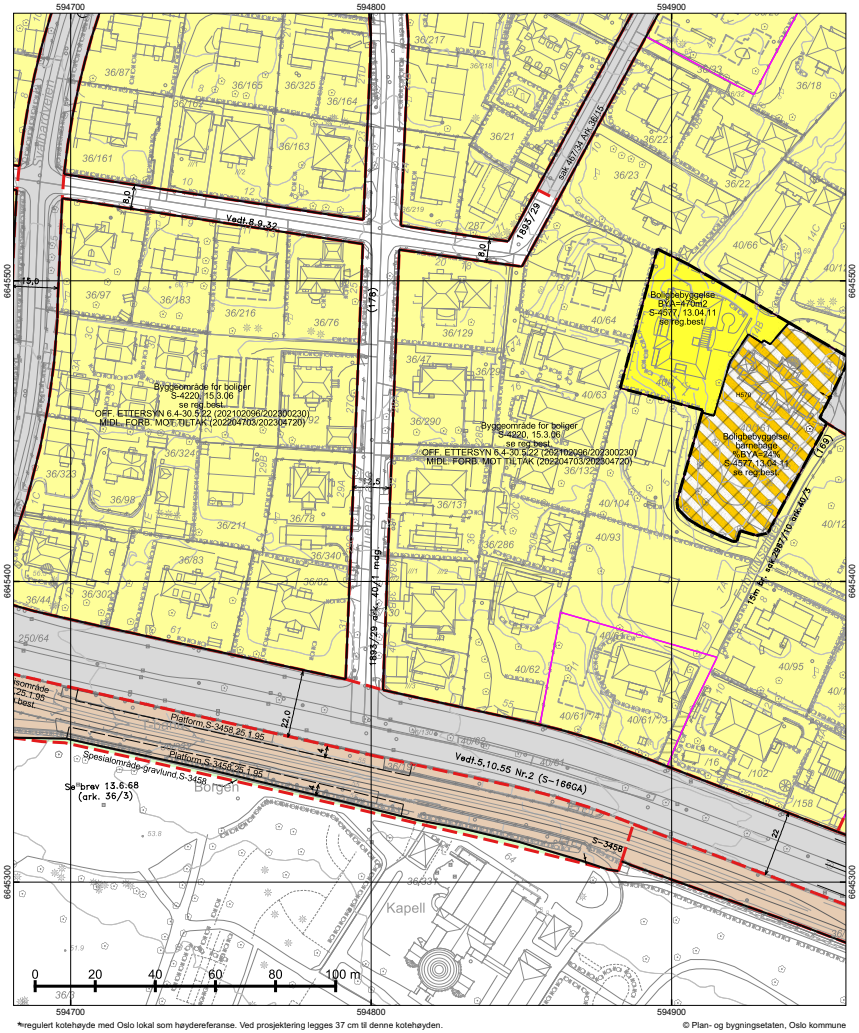
Faaes evt.
21/4 33

Grøftingstillatelse mdd. byggm. Ole Hansen /4.33.
Opm.v. varslet /4.33. Gj.


G. 36. B. 131.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
ÅKERS BYGNINGSARKIV
01902 - 20.APR.1933
KABINET
PIKEV
STUE
SPISESTUE
SOV
2 ETG
15.50
1 ETG
VASKEKJ.
1.2.
1. 2.
VJELEROM
TØRREROM
GARAGE
KJ
se også j.nr. 1944/2039
1:100
m


E-5
10510
A
Garasje
16,9 m²
EI30CS
Bod
9,7 m²
A60
Vaskerom
Seksjon 2
10,5 m²
Gang
Trapperom
Seksjon 2
A60
A60
16970
Utsparing i
dekke over
Soverom 1
11,4 m²
15600
Trim- og
hobbyrom
32,0 m²
Soverom 2
9,1 m²
B
B
Bad
7,6 m²
Teknisk Rom
3,7 m²
8580
A
0 750 1250 2500
Tegnforklaring
Eksisterende vegg
Ny/utvidet åpning
Ny vegg
Tegn.: Morten Iversen
Dato: 19.06.2010
Ansv. søker: Finn Kleiva
Tiltakshaver:
Morten Iversen
Tuengen Alle 32
0374 Oslo
PLAN KJELLER
Bruksendring kjeller
Tuengen Alle 32
0374 Oslo
Gnr 36, Bnr 131
Seksjon 1
Projeksjon:
Format: 1:100
Status.:
Tegnings nr.: 004
Revisjon: B


E-6
10510
Terasse
Stue
27,7 m²
Sov
12,0 m²
Trapperom
til kjeller og
til seksjon 2
Gang
Ny trapp
ned til kjeller
Terasse
16970
15600
Garderobe
WC
Spisestue
17,6m²
Kjøkken
10,7 m²
Sov
17,0 m²
Sov
8,2 m²
Bad
8,0 m²
8580
Tegnforklaring
Eksisterende vegg
Tegn.: Morten Iversen
Dato: 27.04.2010
Ansv. søker: Finn Kleiva
Tiltakshaver:
Morten Iversen
Tuengen Alle 32
0374 Oslo
PLAN 1. ETG
Bruksendring kjeller
Tuengen Alle 32
0374 Oslo
Gnr 36, Bnr 131
Seksjon 1
Format 1:100
Tegnings nr. 005
Revisjon A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 614 - Grav- og urnelund
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 311 - Annet veiareal
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

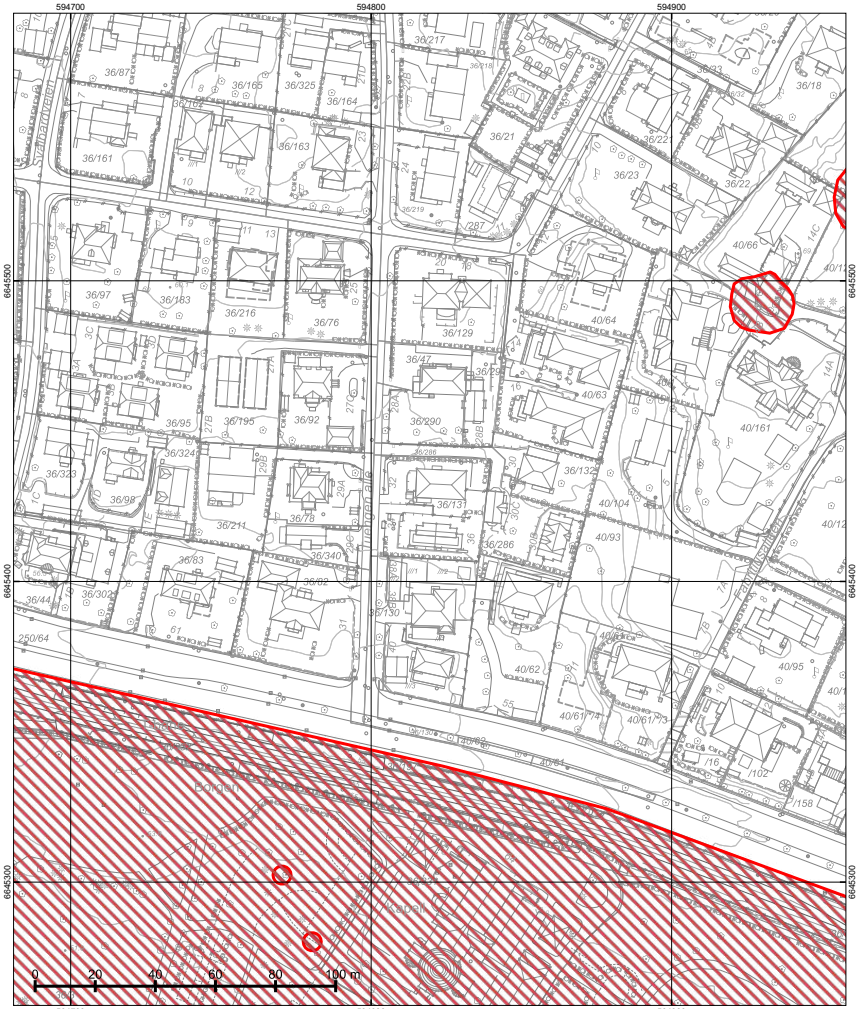
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146566/ 86516677
Deres ref.: 202332
Adresse: TUENGEN ALLÉ 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 36/131

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

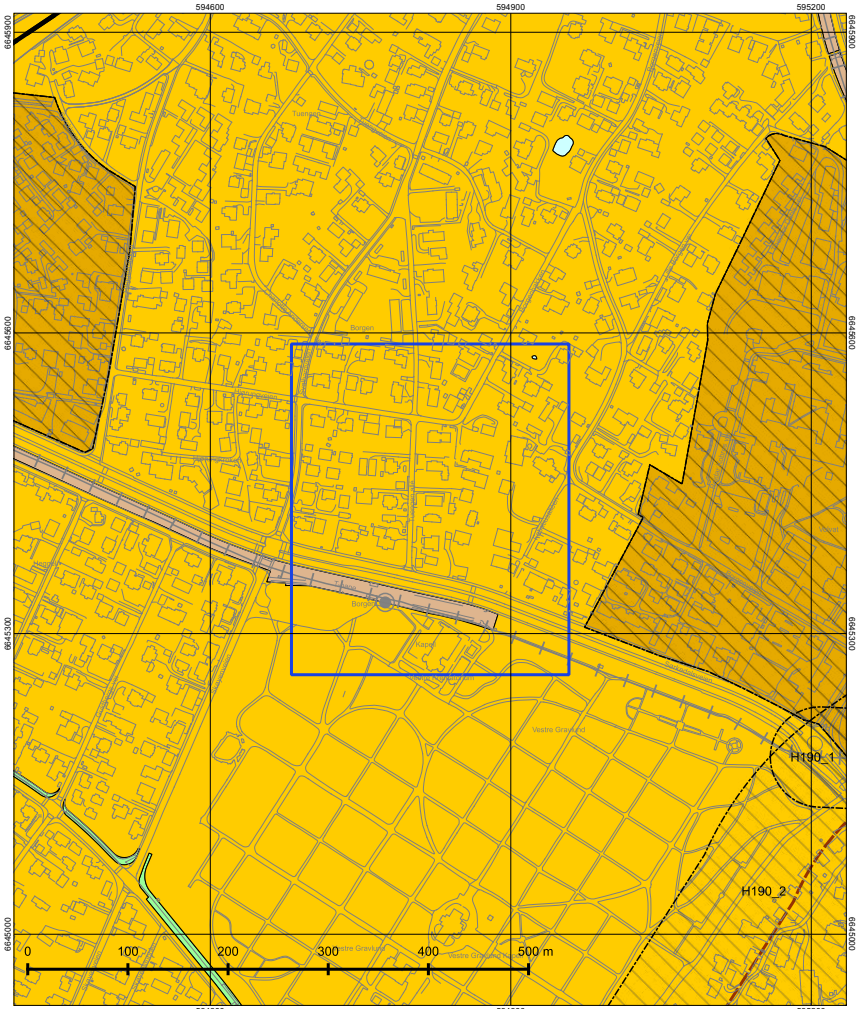
Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146566/ 86516677
Deres ref.: 202332
Adresse: TUENGEN ALLÉ 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 36/131

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146566/86516677
Deres ref.: 202332

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



Tuengen allé 32

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	12 min / 1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	13 min / 1.1 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	419 elever, 18 klasser	15 min / 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	15 min / 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	17 min / 1.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min / 2.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min / 2.7 km

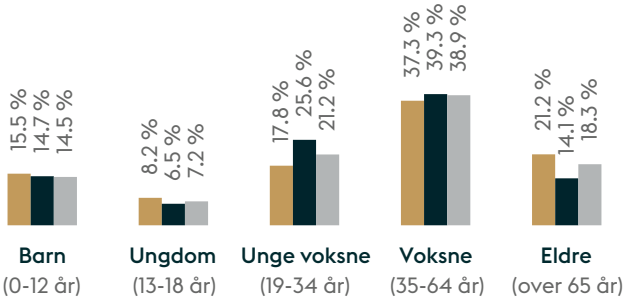
Offentlig transport

Borgen	Linje 2B, 2N, 28, 45	2 min / 0.2 km
Borgen	Linje 1, 2, 3, 5	5 min / 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	16 min / 1.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min / 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 9.1 km

Barnehager

Villa Borgen barnehage (0-5 år...	58 barn	5 min / 0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen...	53 barn	6 min / 0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Steine...	59 barn	10 min / 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen vestre/Borgen	1 727	729
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skøyenhallen	11 min
Monolitten basketbane	13 min
SATS Vinderen	12 min
EVO Majorstua	12 min

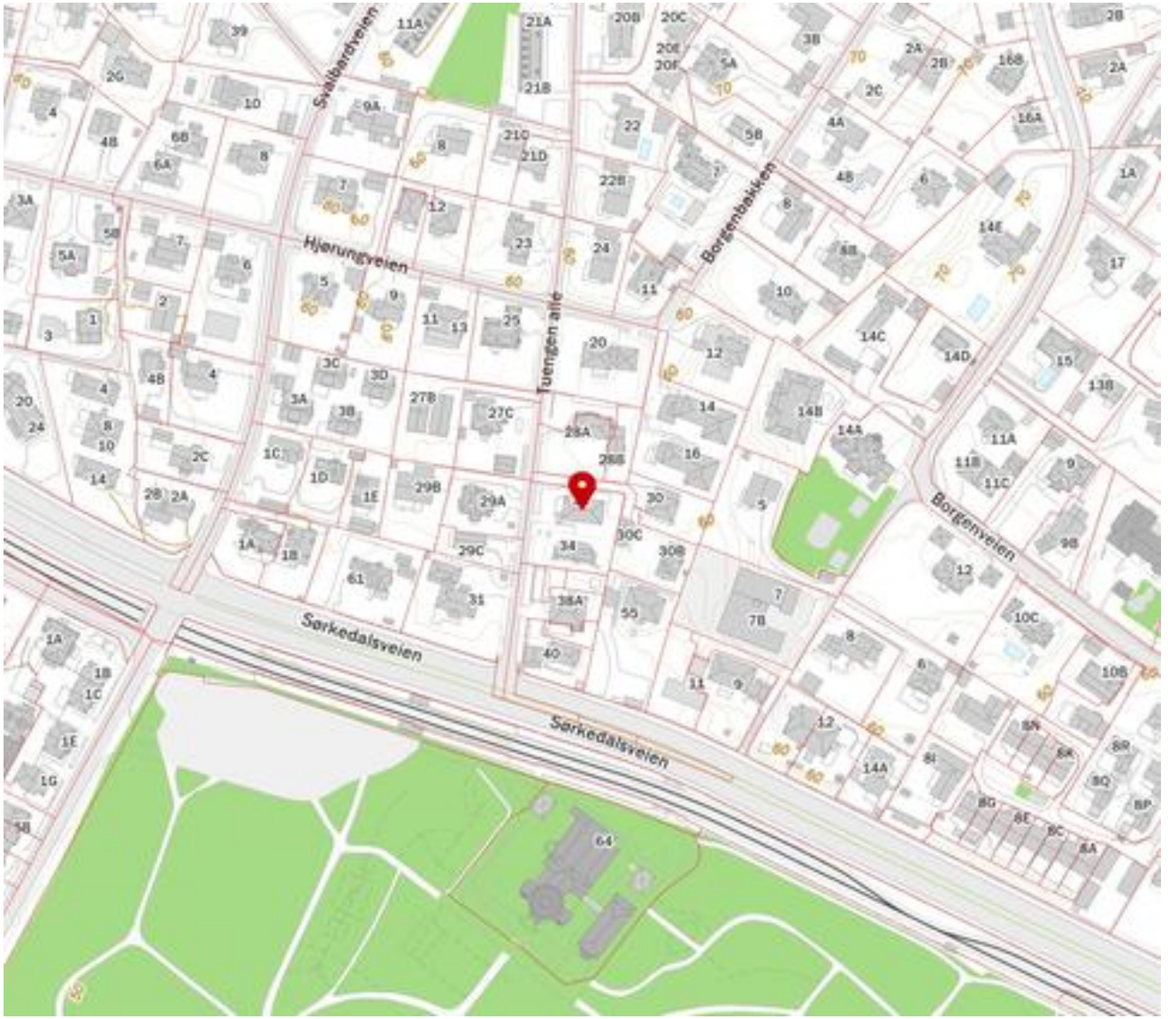
«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

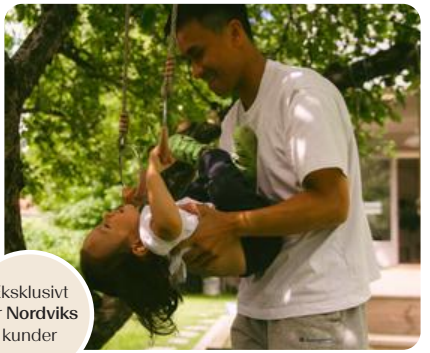
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0422/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tuengen allé 32 0374 OSLO

Betegnelse: Gnr 36, bnr 131, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no