NORDVIK

Tingstuveien 5S

3 soverom | 164 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Tingstuveien 5S

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Egenerklæringsskjema
43	Tilstandsrapport
73	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt rekkehus med nydelig sjøutsikt mot Bestumkilen -
Solrik uteplass og hage -Garasje -Barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**10 690 000,-**
Omkostninger	**268 340,-**
Totalpris	**10 958 340,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

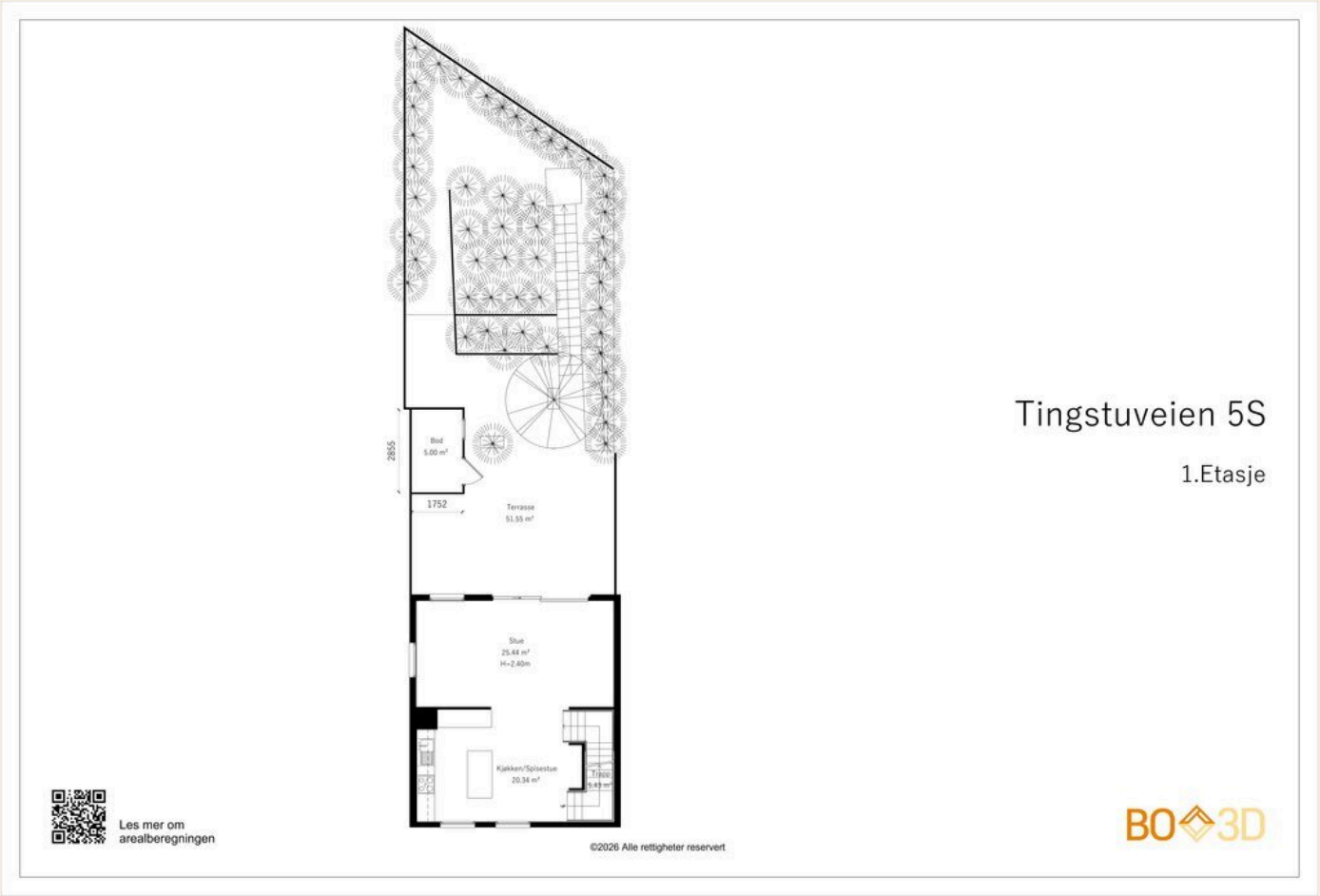
Innholdsrikt og familievennlig rekkehus med solrik uteplass, garasjeplass og ettertraktet beliggenhet.

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Bestum med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærheten finner du flotte turområder på blant annet Bygdøy, ved Sollerudstranda og i Vækerøparken, samt fine turmuligheter mot Fornebu og langs kystlinjen til Aker brygge.

- Solrik, skjermet hage med flotte frukttrær
- Stor markterrasse 52 kvm
- Nydelig sjøutsikt mot Bestumkilen
- Tre gode soverom og bad på samme plan
- To varmepumper og peis
- Badstue
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med mulighet for el-billader og biloppstillingsplass
- Heisadkomst opp til rekkehusfeltet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 61 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0339/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tingstuveien 5S, 0281 OSLO
Gnr 6, bnr 524 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 4 (ideell andel 1/19) i Oslo kommune

Selgere
Wei Su
Zhenhe Suo

Kjøpesum og omkostninger
10 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 958 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 973 340,- (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
1978

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, kott og kjellerstue.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue og kjøkken.
BRA-e: 8 kvm. Innvendig og utvendig bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 53 kvm.

Innhold
Underetasje: Gang, bad, kott og kjellerstue.
1. etasje: Kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Det er to uteboder – én foran huset med strømuttak og én i hagen uten strømuttak. Det er også en innvendig bod under trappen mellom underetasjen og 1. etasje, samt en innvendig bod i 2. etasje rett ved badet.

Standard
- 1. etasje -

Kjøkken:
Smakfullt kjøkken med utsikt. Stilrent IKEA-kjøkken fra 2012 med glatte, hvite fronter, fliser på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Innredning med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Smart planløsning gir effektiv arbeidsflyt og rikelig oppbevaringsplass. Det er rikelig med oppbevaringsplass i benkeskap, overskap og høyskap, samt god plass til matlaging. I tillegg sikrer praktisk kjøkkenøy ekstra oppbevaringsplass (kjøkkenøyen står løst på gulvet). Det er elsøyle på kjøkkenøyen. Fra kjøkkenvinduene er det grønt og

hyggelig utsyn.

Stue:
Boligen har en lys og innbydende stue med fantastisk utsikt mot Bestumkilen. Stuen er av god størrelse, med plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. De store, flotte vindusflatene slipper inn godt med lys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet. Rommets gjennomgående planløsning bidrar til godt lysinnslipp fra flere himmelretninger. Stuen har en åpen og sosial løsning med flere naturlige innredningsalternativer og tydelige soner. I selgers eiertid er 1. etasje pusset opp med nytt gulv og nymalte overflater. Den brede terrassedøren bidrar til at uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i vår- og sommerhalvåret.

Fra stuen er det bred terrassedør ut til vestvendt platting på ca. 52 kvm. Her er det god plass til flere soner med utemøblement, grill og beplanting. I tillegg til terrassen har boligen en lettstelt og solrik hage med fruktrær og prydbusker. Her kan du nyte frukt og grønnsaker fra egen hage. Selger opplyser at det er gode solforhold rundt boligen med sol fra kl. 6.00 til 18.00 (sommerstid) foran huset, og fra kl. 10.00 til 20.00 (sommerstid) i hagen. Det er montert nyere markise på terrassen.

- 2. etasje -

Tre soverom:
Denne familievennlige boligen har en perfekt planløsning med tre soverom og bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via en åpen gang. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt en innholdsrik skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har god plass til både seng, skrivepult og skap.
Soverom 1 og 2 har flott utsikt mot hagen og soverom 3 har utsikt mot sjøen. Alle soverommene har nyere skyvedørsgarderobe.

Bad:
Badet er av god størrelse og har flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert toalett og dusjkabinett med skyvedører i glass og ettgreps krummet dusjarmatur. Baderomsmøbel med skuffer med hvite, glatte fronter, servant i kompositt med ettgreps krummet armatur og overskap med speilfronter over servanten. Det er mekanisk avtrekk.

- Underetasje -

Entré og gang:
Det er heisadkomst opp til rekkehusfeltet. Du ankommer boligen via et felles, pent opparbeidet inngangsparti. Det er el-varme i trappene ned til rekkehuset. Gangen er romslig og har god plass til oppbevaring av yttertøy i en praktisk skyvedørsgarderobe. Det er flislagt gulv i gangen. Gangen har varmepumpe og sikringsskap. Kott under trappen gir ekstra oppbevaringsplass. Det står (og følger med) ett Miele fryseskap i gangen.

Kjellerstue:
Boligen har en hyggelig kjellerstue med plass til sofagruppe, tv, bokhyller og lesekrok. Kjellerstuen gir ekstra spillerom og privatliv for familiens eldste barn, eller kan benyttes som en ekstra gjesteavdeling. Hjørnepeis bidrar til god varme og hyggelig stemning.

Bad:
Stort bad med adkomst fra gangen. Badet har overflater med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt betong i himling. Det er veggmontert toalett, steamdusjkabinett med håndholdt dusjhode, regnfall og massasjedyser, samt bred baderomsinnredning med skap, servant med ettgrepsarmatur fra Oras og overskap. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk og har opplegg for vaskemaskin. Bak glassskyvedør er det etablert stoppekran, fordelerskap og varmtvannsbereder. Selger har slått sammen vaskerom og toalettrom til et stort baderom.

Fra badet er det adkomst til egen badstue. Badstuen har badstueovn og fastmontert sittebenk. Overflater med tretremmer over betong på gulv og panel på vegger og i himling.

- Overflater -
Gulv: Trestavs laminat i oppholdsrom, fliser i gangen og på badene samt teppegulv i kjellerstuen. Selger har byttet gulv i 1. etasje i sin eiertid.
Vegger: Strietapet, malt tapet og malte overflater, samt fliser på badene.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyde i 1. etasje måles til ca. 2,4 meter. Høyeste takhøyde i 2. etasje er målt til ca. 2,43 meter på soverommet, mens laveste takhøyde er målt til ca. 2,27 meter på badet.

Parkering
En parkeringsplass i felles garasje på ca. 13kvm. Mulighet for tilkobling av ladeboks til elbil-lading. I tillegg disponeres det biloppstillingsplasser ved garasjene.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Baderom i 2. etasje: Fjernet gammelt badekar, toalett, bidet og servant. Montert nytt dusjkabinett, vegghengt toalett og nytt servantskap. Det ble lagt nye fliser rundt vegghengt toalett, på gulvet og på veggene. Utført av Hjelpende Hånd AS i 2012. 2. Baderom i underetasjen: Slo sammen vaskerom og toalettrom til et stort bad. Fjernet gammelt

toalett og servant. Montert nytt dusjkabinett og nytt servant, inkl. flislegging på gulv, lagt membran og sluk. Bygget en badstue. Utført av fagfolk i 2011 men mangler dokumentasjon. Har derfor krysset av for faglært/ufaglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom i underetasje i 2011. Membran, sluk og tettesjikt ble oppgradert den gangen. Utført av et firma, men vi finner ikke dokumentasjonen. Har derfor krysset av for faglært/ufaglært.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt takbelegg oppført i 2012: via egeninnsats sammen med venner. Rev ned gammel terrasse og bygde ny terrasse inkl en utebod i 2011: via egeninnsats sammen med venner.
Et stort vedlikeholdsprosjekt i regi av velforeningen ble satt i gang i 2025. Da ble følgende gjort: - Garasjen er oppgradert med ny elektrisk port. Taket til garasjene ble pusset opp/forsterket. - Oppgradering av fasade - felles inngangsparti og ny heis installert. - Nytt callingsystem/ Defigo dørsystem ble installert. - Nytt postkassestativ med nye postkasser ble satt opp. - Maling av felles uteareal. - Lagt nytt asfalt foran garasjene. Beplantning og bygging av søppelskur gjennomføres i løpet av 2026.

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: Valkyrien elektro, april 2011: ombygging av sikringsskap. Kreativ elektro Oslo AS, november 2011: Lagt opp 2 nye kurser for varmepumpe, lagt opp belysning, stikk og montert og tilkoblet badstuovn. Optimal elektro, november 2012: Ombygging av el-anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I 2011 og 2012. Har også vært en kontroll utført av forsikringsselskap (Gjensidige) i 2015.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke installert, men det er klargjort for el-billader i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På baderom i 2. etasje i 2012 (se tidligere post). På baderom i underetasje i 2011 (se tidligere post). Kjøkkenet i 1. etasje ble pusset opp i 2011/2012. Det ble satt inn IKEA kjøkken med nye hvitevarer og en kjøkkenøy.

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngangsparti ble bygget om i 2011/2012. Sammenslåing av tidligere vaskerom og toalettrom til et stort baderom i underetasje ble også utført i 2011. Vi var ikke klar over at det var søknadspliktig på det tidspunktet så vi søkte ikke om bruksendring.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Varmepumpe: det ble installert to Mitzubishi varmepumper inkl varmepumpehus i 2011. Vi har hatt flere service og kontroller siden. Siste dokumenterte service er i 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Plantet et morelltre i hagen og et plommetre høyt oppe på platået i hagen for mange år siden. Disse avgir mye frukter hvert år.

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? Ja, det ble gjort av Landauer Nordic i 2012.

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: Vi har aldri opplevd problem med skadedyr. Vi ble overrasket da takstmannen oppdaget en maur på badet i underetasjen. Vi tror det skyldes at vi var mye ut og inn med flytteesker. Vi har heller aldri opplevd problemer med mus, men velforeningen har hatt kontroller med skadedyrsfirma på fellesområdene i forbindelse med mus.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra juni 2026 foreligger.

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? Vi har salgsoppgave og tilstandsrapport fra da vi kjøpte huset i 2001.

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?
Ja
Beskriv: Mottatt nabovarsel om bygging av Skøyen T-bane stasjon. Ferdigstillelse i 2029.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret i velforeningen har regnet på antatte fremtidige utgifter og anbefaler en økning av felleskostnadene med 15%. Forslaget ble godkjent på årsmøtet i april 2026. De siste årene har det blitt gjort en stor oppgradering av fellesområdene og det er kun beplantning og søppelskur som gjenstår av arbeidene for 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Eventuell kommentar: Skøyen t-ban stasjon som nær boligen skal åpens i fremtiden, det er positiv til boligen.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
- Rekkehuset er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong, og noe leca ved utvendig bod ved inngangsparti.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med stående tømmermannspanel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2.etasje.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Fuktsikring og drenering
- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Terrengforhold
- Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort.

Rom under terreng
- Det registreres sprekk i utvendig bod i underetasje, på vegg mot nabo.
- Det registreres plast og isolasjon på utforet vegg under terreng.

Balkong, terrasse, platting:
- Det er synlig tegn på skjevhet i konstruksjonen og manglende faglig god innfesting på terrassebord.

Vinduer og dører
- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Det er avvik ved detaljer ved beslag/vannbord.
- Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid
- Enkelte dører subber eller går på i karm/terskel.
- Flere vinduer lot seg ikke åpne grunnet limeffekt ved maling.

Yttervegg og fasade
- Det er observert fukt avskalling i fasaden og værslitt overflate.
- Det er liten eller ingen lufting av kledningen.
- Det er manglende musetetting i nedkant av kledning.

Skorstein over tak
- Det blir fra bakkenivå registrert rust og avskalling på blekk og i puss.

Takkonstruksjon og loft: Skråtak over inngang og bod i underetasje.
- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig/begrenset.

Taktekking
- Registrerte avvik på taktekkingen: blærer/bobler.
- Det er ufagmessig utførelse på blekk inn mot vegg, og det registreres høy slitasje, malingsavskalling og rust på beslag.
- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn
- Det er registrert skjevheter i rom og merkbare nedbøyninger ved hard gange.
- Det er sprekker mellom gulv og gulvlister.
- Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange i 2.etasje.

Avløpsrør
- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Vannledninger
- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Varmesentral: Varmepumper
- Det er manglende service på varmepumpe: ikke dokumentert service på anlegget
- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Ventilasjon
- Det er ikke tilluftspalte under dører og manglende fraflytting for luft til å oppfylle tiltenkt funksjon for mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Overflate gulv
- Det er registrert bom (hulrom) under flis - Det registreres maur på badet.

Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Membran, tettesjikt og sluk
- Sluk under varmtvannsbereder har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold
- Det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.
-Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Sanitærutstyr
- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Dokumentasjon
- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Våtrom: Bad i 2.etasje - Overflate vegg/himling
- Det er registrert riss, sprekker i fuger.
- Det er påvist misfarging på malt takoverflate.

Våtrom: Bad i 2.etasje - Overflate gulv
- Det er registrert riss/sprekker i flis, bom (hulrom) under flis, riss/sprekker i flisfuger

Våtrom: Bad i 2.etasje - Membran, tettesjikt og sluk
- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Våtrom: Bad i 2.etasje - Sanitærutstyr
- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Våtrom: Bad i 2.etasje - Ventilasjon
- elektrisk styrt vifte påvirker mekanisk avtrekksventilasjon, og hindrer tilluft.

Våtrom: Bad i 2.etasje - Dokumentasjon
- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Badstue
- Manglende dokumentasjon og kvae på panel.

Utvendig bod.
- Det er ikke etablert takrenne eller nedløpsrør.
Avslutning av tak og taktekking langs nabobygg mangler faglig god utførelse og det er risiko for at vann kan trenge inn. Det er malingsavskalling på toppbord.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom (bad/vaskerom): Hulltaking er ikke mulig å ta mot bruksutsatt sone.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:
Vegger mellom bad, vaskerom, garderobe og bod i underetasje er revet og det er etablert bad/vaskerom og badstue.
Deler av utvendig bod er delt opp og blitt del av gang.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
Vegg på mellom kjøkken og stue er revet og det er etablert en åpen løsning.

- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyd:
Peisestuen mangler vindu for lysinnslipp, etter dagens krav. Rommet har ferdigattest fra byggeår, men det er avvik opp mot dagens byggekrav.
Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.
Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
Mangler rekkverk i trapp mellom underetasje og 1.etasje.
Det mangler håndløper på en side i trapp opp til 2.etasje.
Avvikene reduserer muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med

nedsatt balanse.
Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Vaskemaskin og frittstående fryser i underetasjen følger med.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- To Mitsubitshi varmepumper fra 2011, montert i underetasjen og 1. etasje.
- Peis i underetasjen.
- Elektrisk varme med panelovner.
- Varmekabler på badene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 497 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 000,-pr. 2026

Herav:
Eiendomsskatt 2 318,-
Feie-og tilsynsgebyr 237,-
Vann-og avløpsgebyr 14 769-
Totale avgifter 17 324,56

Dette er et estimat av kommunale avgifterog eiendomsskatt for 2026.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober

Velavgift
Kr 46 860,- pr. år
Velforeningen Tingstuveien 3-5 (913592425).

kr 11 745,- per kvartal.

Inngangspartiet, oppgradert biloppsillingsplass, heissjakt, utvendige trapper er pusset opp i 2025. Kostnadene er dekt.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Velavgift
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 300,- pr. 01.01.2026
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 2 237 060,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 948 239,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenr: 7183011

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 208 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er beliggende på populære Bestum på Ullern - barnevennlig og trygt, samtidig som du bor sentrumsnært. Tilbaketrukket og fint i et rolig og attraktivt villastrøk. Fra boligen har du kort vei til skoler og barnehager, samt et bredt servicetilbud.

Daglige ærender er enkelt å løse i nærområdet. Skøyen sentrum ligger innen kort rekkevidde og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, med blant annet Meny Skøyen, Rema 1000, Kiwi, apotek, vinmonopol, treningssentre og kaféer. Langs Karenslyst allé finner du et variert tilbud av restauranter og serveringssteder som Sawan Thai, Røør, Sydøst Asian Crossover, Kaffebrenneriet og flere hyggelige nabolagskafeer.
For et større handelstilbud ligger CC Vest og Vækerø Senter en kort kjøretur unna, med et bredt spekter av butikker, spesialforretninger og spisesteder.

Området rundt Tingstuveien byr på enestående tilgang til natur og rekreasjon. Det er kort vei til Bestumkilen, Frognerkilen og strandsonene langs fjorden, med flotte tur- og sykkelstier langs Havnepromenaden. Her kan du nyte morgenbad, kveldsturer eller rolige spaserturer med utsikt over fjorden.
I tillegg ligger Bygdøy kun en kort sykkeltur unna, med populære turområder som Huk, Paradisbukta, Sjøbadet og de vakre stiene rundt Kongeskogen. For grønne omgivelser nærmere boligen finnes også Karenslystparken, Skøyenparken og friarealene rundt Bestum skole.

Nærområdet byr på et solid utvalg av idretts- og treningsmuligheter. Du finner blant annet SATS Hoff/Skøyen, Evo Skøyen og Fresh Fitness Skøyen i kort avstand. For tennisinteresserte ligger Bygdøy Tennisklubb og Bestum Tennisklubb i nærheten, og området byr også på flere balløkker og treningsparker. Langs fjorden og i Bygdøy-området finnes perfekte forhold for løping, sykling og utendørstrening. Om vinteren benyttes Bygdøy og områdene mot Lysaker til langrenn når forholdene tillater det, og for helårs svømming og velvære er Frognerbadet og Sjøbadet på Tjuvholmen lett tilgjengelige.

Kulturelt ligger boligen svært godt til. Bygdøy med sine museer som Frammuseet, Kon-Tiki Museet og Norsk Folkemuseum er lett tilgjengelig. Skøyen byr også på kino, gallerier og ulike arrangementer gjennom året. Aker Brygge, Tjuvholmen og Vika ligger kun en kort kollektivtur unna, med et bredt tilbud av teater, konserter, restauranter og uteliv.

Kollektivtilbudet er svært godt. Skøyen stasjon ligger innen kort gang- eller sykkelavstand og er et av Oslos viktigste knutepunkt, med tog, flytog, trikkelinjer 13 og 19, samt en rekke bussforbindelser. Dette gir rask adkomst til Oslo sentrum, Lysaker, Fornebu og resten av regionen. Det er også enkel biladkomst til E18 og Ring 3.

Tingstuveien tilbyr en sjelden kombinasjon av rolig og eksklusivt bomiljø, nærhet til fjorden, flotte grøntområder og et komplett servicetilbud. Her får du høy bokvalitet i et attraktivt område med enkel tilgang til både natur, byliv og kollektivtransport. Dette er en beliggenhet som passer for deg som ønsker det beste av flere verdener.

Fra selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi har bodd her i 25 år og har virkelig stortrivdes. Det er et trygt og godt nabolag med fantastiske naboer på alle sider. Området er barnevennlig med barnehage i samme gate og gode skoler i nærheten. Vi setter pris på havutsikten fra stuevinduet og de flotte turområdene til blant annet Bygdøy, Sollerudstranda, Vækerøparken, Fornebu og langs kystlinjen til Aker brygge.
I tillegg har Skøyenområdet med togstasjon og butikker gjort det veldig praktisk i forbindelse med handel og reiser.

Vi har også satt stor pris på det å nyte egendyrkede frukt og grønnsaker rett fra hagen. Vi kommer rett og slett til å savne dette huset og nabolaget. Nå flytter vi etter barnebarna og håper noen andre får nyte huset like mye som vi har gjort.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert

28.09.1981-

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endringene gjelder: vegger mellom bad, vaskerom, garderobe og bod i underetasje er revet og det er etablert bad/vaskerom og badstue.
Deler av utvendig bod er delt opp og blitt del av gang (innlemmet i boligen). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
Vegg på mellom kjøkken og stue er revet og det er etablert en åpen løsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2036. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201414412
Saken gjelder: Områderegulering for Skøyen

Bystyret har vedtatt områdereguleringen for Skøyen, men den er ikke rettskraftig enda. Det er fordi Bane NOR og Statens vegvesen har reist innsigelser til den vedtatte planen. Oslo kommune sendte 9. oktober 2023 vedtatt plan til Statsforvalteren, og ba om at planen sendes videre til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig godkjenning. Statsforvalter sendte planen til departementet 12. august 2024. Vår ambisjon for nye Skøyen er å utvikle området til et levende og aktivt byområde med en blanding av bolig, næring og et godt servicetilbud. Elvene Hoffselva og Frognerelva, en ny Skøyen-allmenning og nye torg og parker skal utvikles, og sikre attraktive møteplasser og gode forbindelser. Skøyen skal ha god tilgjengelighet til rekreasjonsområder i nærheten, som Bygdøy, Frognerparken og fjorden. Vi foreslår boliger i hele området, og større høyder og utnyttelse enn i dag. Viktige kulturhistoriske bygninger og miljøer skal få et sterkere vern. Særlig viktig er den gamle industribebyggelsen på Thune og Hoff. Vi foreslår at gående og syklende skal bli prioritert på bekostning av biler og parkering. Gatestrukturen skal bli gjort mer finmasket for å sikre bedre tilgjengelighet for fotgjengere. Flere andre store infrastrukturprosjekter, som Fornebubanen, vil ha store konsekvenser for utviklingen på Skøyen. Fornebubanen er en t-banestrekning mellom Majorstuen og Fornebu. Det er stor interesse for utbygging i området fra private grunneiere og det er viktig å sikre en helhetlig utvikling og styrke Skøyen som kollektivknutepunkt.

Saksnr: 202300527
Saken gjelder: E18 mellom Drammensveien og Frantzebråtveien - Sykkelveg med fortau
Det skal bygges sykkelvei med fortau langs E18 ved Vækerø, på sørsiden av E18 mellom Drammensveien 198 og Drammensveien 260.

Pågående byggesaker:
Tingstuveien 7 B - oppføring av enebolig. Saksnummer 202508027
Tingstuveien 7 A - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202606086
Tingstuveien 7 D - tilbygg og påbygg enebolig og oppføring av garasje. Saksnummer 202508686

Fornebubanen:
Det er sendt ut nabovarsel om bygging av Skøyen T-bane stasjon.
Fornebubanen er den største T-baneutbyggingen i hovedstadsområdet på mange tiår. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. I Bærum starter banen ved Fornebu senter, og har deretter to stasjoner på Fornebulandet før Lysaker stasjon. Strekningen i Bærum er 3,1 km lang. Etter Lysaker går banen inn i Oslo, og får stasjon ved Vækerø og Skøyen. Ved Majorstuen føres Fornebubanen inn på dagens T-banenett, slik at togene kan fortsette mot sentrum i det eksisterende T-banesystemet.

Byggestart for Fornebubanen var desember 2020. Byggetiden er anslått til om lag åtte år. Banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/6/524:
20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
PANT U/OPPTR.RETT TIL VELFORENINGEN
FOR NOK: 15.000
MED PRIOR. ETTER FØRSTE TGL. ERVERVSSUM
SENERE ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

19.01.1979 - Dokumentnr: 1801 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:4

04.04.1979 - Dokumentnr: 9817 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:12
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
PANT U/OPPTR.RETT TIL VELFORENINGEN
FOR NOK: 15.000
MED PRIOR. ETTER FØRSTE TGL. ERVERVSSUM
SENERE ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

28.06.2026 - Dokumentnr: 726234 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.01.1979 - Dokumentnr: 1801 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:4

04.04.1979 - Dokumentnr: 9817 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:12
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

301/6/4:
20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
PANT U/OPPTR.RETT TIL VELFORENINGEN
FOR NOK: 15.000
MED PRIOR. ETTER FØRSTE TGL. ERVERVSSUM
SENERE ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

19.01.1979 - Dokumentnr: 1801 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:4

04.04.1979 - Dokumentnr: 9817 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:12
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
PANT U/OPPTR.RETT TIL VELFORENINGEN
FOR NOK: 15.000
MED PRIOR. ETTER FØRSTE TGL. ERVERVSSUM
SENERE ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 8409 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

06.05.1981 - Dokumentnr: 11268 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

28.06.2026 - Dokumentnr: 726234 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.01.1979 - Dokumentnr: 1801 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:4

04.04.1979 - Dokumentnr: 9817 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:507 Snr:12
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Tingstuveien 3-5 ble bygget i 1978 og ligger på Bestum i Ullern bydel.

Eiendommens totale areal er på ca. 10 600 m2, fordelt på fire bygningsenheter med 18 eneboliger samt en fire-etasjers blokk med i alt 12 leiligheter.

Alle hjemmelshavere plikter å være med i Velforeningen Tingstuveien 3-5 som forvalter felles anlegg og områdene rundt blokken og eneboligene.

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 budaksept.

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.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 250,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 26 300,-

Samlet skal selger betale kr. 169 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 15. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tingstuveien 5S

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	15 min	
524 elever, 25 klasser	1.2 km	
Solleruddstranda skole (8-10 kl...	20 min	
79 elever, 18 klasser	1.7 km	
Øraker skole (8-10 kl.)	6 min	
380 elever, 22 klasser	3.2 km	
Ullern videregående skole	24 min	
530 elever, 20 klasser	2 km	
Oslo Private Gymnasium	7 min	
167 elever, 9 klasser	5.9 km	

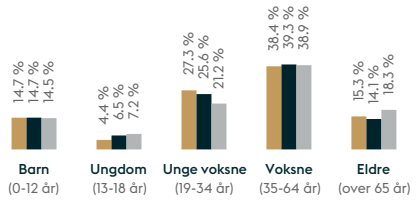
Offentlig transport

Maritim	5 min	
Totalt 6 ulike linjer	0.5 km	
Skøyen stasjon	11 min	
Linje L1, RE10, R12, R13	1 km	
Ullern	11 min	
Linje 13	0.9 km	
Bjørnsletta	7 min	
Linje 3	3.2 km	
Oslo S	11 min	
Totalt 24 ulike linjer	8.4 km	

Barnehager

Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	6 min	
27 barn	0.6 km	
Lille My familiebarnehage Best...	7 min	
Tingeliten Kanvas-barnehage (1...	7 min	
36 barn	0.6 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Bestum skole	15 min
Ferd stadion	17 min
SATS Hoff	16 min
SATS Sjølyst	18 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Zhenhe Suo	9578-5995-4-728971	2026-07-05 19:13:36
Wei Su	9578-5995-4-696403	2026-07-05 16:29:01

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
5. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0339/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tingstuveien 5S, 0281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Wei Su, Zhenhe Suo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2001

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: 7183011
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Baderom i 2. etasje: Fjernet gammelt badekar, toalett, bidet og servant. Montert nytt dusjkabinett, vegghengt toalett og nytt servantskap. Det ble lagt nye fliser rundt vegghengt toalett, på gulvet og på veggene. Utført av Hjelpende Hånd AS i 2012. 2. Baderom i underetasjen: Slo sammen vaskerom og toalettrom til et stort bad. Fjernet gammelt toalett og servant. Montert nytt dusjkabinett og nytt servant, inkl. flislegging på gulv, lagt membran og sluk. Bygget en badstue. Utført av fagfolk i 2011 men mangler dokumentasjon. Har derfor krysset av for faglært/ufaglært.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom i underetasje i 2011. Membran, sluk og tettesjikt ble oppgradert den gangen. Utført av et firma, men vi finner ikke dokumentasjonen. Har derfor krysset av for faglært/ufaglært.

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

Nei

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt takbelegg oppført i 2012: via egeninnsats sammen med venner. Rev ned gammel terrasse og bygde ny terrasse inkl en utebod i 2011: via egeninnsats sammen med venner. Et stort vedlikeholdsprosjekt i regi av velforeningen ble satt i gang i 2025. Da ble følgende gjort: - Garasjen er oppgradert med ny elektrisk port. Taket til garasjene ble pusset opp/forsterket. - Oppgradering av fasade - felles inngangsparti og ny heis installert. - Nytt callingsystem/ Defigo dørsystem ble installert. - Nytt postkassestativ med nye postkasser ble satt opp. - Maling av felles uteareal. - Lagt nytt asfalt foran garasjene. Beplantning og bygging av søppelskur gjennomføres i løpet av 2026.

---

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

Nei

---

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: Valkyrien elektro, april 2011: ombygging av sikringsskap. Kreativ elektro Oslo AS, november 2011: Lagt opp 2 nye kurser for varmepumpe, lagt opp belysning, stikk og montert og tilkoblet badstuovn. Optimal elektro, november 2012: Ombygging av el-anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2011 og 2012. Har også vært en kontroll utført av forsikringsselskap (Gjensidige) i 2015.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke installert, men det er klargjort for el-billader i garasjen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På baderom i 2. etasje i 2012 (se tidligere post). På baderom i underetasje i 2011 (se tidligere post). Kjøkkenet i 1. etasje ble pusset opp i 2011/2012. Det ble satt inn IKEA kjøkken med nye hvitevarer og en kjøkkenøy.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngangsparti ble bygget om i 2011/2012. Sammenslåing av tidligere vaskerom og toalettrom til et stort baderom i underetasje ble også utført i 2011. Vi var ikke klar over at det var søknadspliktig på det tidspunktet så vi søkte ikke om bruksendring.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe: det ble installert to Mitzubishi varmepumper inkl varmepumpehus i 2011. Vi har hatt flere service og kontroller siden. Siste dokumenterte service er i 2021.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Plantet et morelltre i hagen og et plommetre høyt oppe på platået i hagen for mange år siden. Disse avgir mye frukter hvert år.

---

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? Ja, det ble gjort av Landauer Nordic i 2012.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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)

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Vi har aldri opplevd problem med skadedyr. Vi ble overrasket da takstmannen oppdaget en maur på badet i underetasjen. Vi tror det skyldes at vi var mye ut og inn med flytteesker. Vi har heller aldri opplevd problemer med mus, men velforeningen har hatt kontroller med skadedyrsfirma på fellesområdene i forbindelse med mus.

---

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

Nei

---

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

Nei

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: Takstrapport fra juni 2026 foreligger.

---

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? Vi har salgsoppgave og tilstandsrapport fra da vi kjøpte huset i 2001.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Mottatt nabovarsel om bygging av Skøyen T-bane stasjon. Ferdigstillelse i 2029.

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret i velforeningen har regnet på antatte fremtidige utgifter og anbefaler en økning av felleskostnadene med 15%. Forslaget ble godkjent på årsmøtet i april 2026. De siste årene har det blitt gjort en stor oppgradering av fellesområdene og det er kun beplantning og søppelskur som gjenstår av arbeidene for 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Skøyen t-ban stasjon som nær boligen skal åpens i fremtiden, det er positiv til boligen.

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: 5-0339/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wei Su	**2026-07-05**	**Zhenhe Suo**	**2026-07-05**

Identifikasjon

Wei Su

Identifikasjon

Zhenhe Suo

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

Tingstuveien 5S
0281 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1978
Hovedbygg BRA:	167 m^2
Hovedbygg BRA-i:	164 m^2
Sum alle bygg BRA:	172 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	164 m^2
Rapportdato:	26.6.2026 (Gyldig til 26.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	26	0	2

Sebastian Sørlle
Takstingeniør / Bygningssakkyndig
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Tingstuveien 5S
0281 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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 opplysningsplikt 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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Terrengforhold	- Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng	- Det registreres sprekk i utvendig bod i underetasje, på vegg mot nabo. - Det registreres plast og isolasjon på utforet vegg under terreng.
Balkong, terrasse, platting: Platting	- Det er synlig tegn på skjevhet i konstruksjonen og manglende faglig god innfesting på terrassebord.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold - Det er avvik ved detaljer ved beslag/vannbord. - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid - Enkelte dører subber eller går på i karm/terskel. - Flere vinduer lot seg ikke åpne grunnet limeffekt ved maling.
Yttervegg og fasade	- Det er observert fukt avskalling i fasaden og værslitt overflate. - Det er liten eller ingen lufting av kledningen. - Det er manglende musetetting i nedkant av kledning.
Skorstein over tak	- Det blir fra bakkenivå registrert rust og avskalling på blekk og i puss.
Takkonstruksjon og loft: Skråtak over inngang og bod i underetasje	- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig/begrenset.
Taktekking	- Registrerte avvik på taktekkingen: blærer/bobler - Det er ufagmessig utførelse på blekk inn mot vegg, og det registreres høy slitasje, malingsavskalling og rust på beslag - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom og merkbare nedbøyninger ved hard gange. - Det er sprekker mellom gulv og gulvlister. - Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange i 2.etasje.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral: Varmepumper	- Det er manglende service på varmepumpe: ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Det er ikke tilluftspalte under dører og manglende fraflytting for luft til å oppfylle tiltenkt funksjon for mekanisk avtrekk.
Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Overflate gulv	- Det er registrert bom (hulrom) under flis - Det registreres maur på badet.
Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	- Sluk under varmtvannsbereder har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - Det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone. -Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad i 2.etasje - Overflate vegg/himling	- Det er registrert riss, sprekker i fuger. - Det er påvist misfarging på malt takoverflate.
Våtrom: Bad i 2.etasje - Overflate gulv	- Det er registrert riss/sprekker i flis, bom (hulrom) under flis, riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad i 2.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad i 2.etasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad i 2.etasje - Ventilasjon	- elektrisk styrt vifte påvirker mekanisk avtrekksventilasjon, og hindrer tilluft.
Våtrom: Bad i 2.etasje - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Badstue	Manglende dokumentasjon og kvae på panel.
Utvendig bod.	Det er ikke etablert takrenne eller nedløpsrør. Avslutning av tak og taktekking langs nabobygg mangler faglig god utførelse og det er risiko for at vann kan trenge inn. Det er malingsavskalling på toppbord.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke mulig å ta mot bruksutsatt sone.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i 2.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke mulig å ta mot bruksutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Vegger mellom bad, vaskerom, garderobe og bor i underetasje er revet og det er etablert bad/vaskerom og badstue.
Deler av utvendig bod er delt opp og blitt del av gang.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
.
Vegg på mellom kjøkken og stue er revet og det er etablert en åpen løsning

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Peisestuen mangler vindu for lysinnslipp, etter dagens krav. Rommet var er bygget å ha ferdigattest fra byggeår, men det er avvik opp mot dagens byggekrav.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Mangler rekkverk i trapp mellom underetasje og 1.etasje.
Det mangler håndløper på en side i trapp opp til 2.etasje.

Avvikene reduserer muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.6.2026	**26.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Wei Su**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Zhenhe Suo**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:	**Takstingeniør / Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tingstuveien 5S, 0281 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**524**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1978** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Rekkehuset er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong, og noe leca ved utvendig bod ved inngangsparti. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2.etasje. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Rekkehus er etablert over 3 plan, i 2 etasjer over underetasje. Boligen inneholder gang x2, bad/vaskerom, badstue, kjellerstue, bad, kott, 3 soverom og en

åpen stue/kjøkkenløsning med balkongskyvedør ut til vestvendt platting på ca. 52kvm. Høyeste takhøyde i underetasje måles i gang til ca. 2,22m, mens laveste takhøyde måles i badstue til ca. 1,9m. Takhøyde i 1.etasje måles til ca. 2,4m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles på soverom til ca. 2,43m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,27m. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon og varmes opp av peis, 2 varmepumper, gulvvarme og panelovner. Leiligheten har gjennomgikk oppgraderinger og overflateoppussing i perioden 2011 – 2016 og fungerer til dagens bruk. I eldre rekkehus som dette er det normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600. Det er registrert avvik med behov for tiltak, hyppigere vedlikehold, og oppgraderinger av bygningsdeler bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	167	164	3	0	52
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**172**	**164**	**8**	**0**	**52**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**61**	**58** Romfordeling: Gang, bad, kott, peisestue.	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
1. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Stue/kjøkken	**0**	**0**	**52**
2. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Gang, bad, soverom x3.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**167**	**164**	**3**	**0**	**52**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0** Romfordeling: 0	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en parkeringsplass i felles garasje på ca. 13kvm.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret (48 år gammel). Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmur til boligen fremstår solid og uten avvik med behov for tiltak.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ikke kontrollert**

Det er etablert terrasse og fallforhold på terrengforhold er ikke mulig å kontrollere.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Takvann fra bod på terrasse ledes ikke bort fra bygget.

Oppsummering **TG-2**

Kontroll av terrengforholdene lot seg ikke gjennomføre fullt ut på grunn av begrenset tilgang som følge av bygningskonstruksjoner og terrengutforming. Dette medfører økt usikkerhet ved vurderingen av fallforhold og vannavledning rundt bygningen.

Manglende sikker avrenning fra tak på bod medfører av vann ledes mot grunnmuren og gir økt risiko for at vann blir stående inntil konstruksjonen, noe som kan påvirke dreneringens funksjon og føre til fuktproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll av fallforholdene på terrenget under platting når forholdene ligger til rette for det.

Det bør etableres takrenne og nedløp som danner sikker avrenning av takvann fra bod.

6.4 Rom under terreng TG-2

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

Det er foretatt enkelte ominnredninger i underetasje. Det er etablert badstue, og bad og vaskerom er slått sammen.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

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

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i kjellerstuen. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6,0% vektprosent). 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.

Oppsummering	TG-2

På steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå skal det i dag ikke brukes innvendig dampsperre. Dette var normal byggeskikk ved byggeåret, men løsning har ført med seg fukt- og råteskader på innvendige vegger under terreng, og det skaper grobunn for mugg- og soppdannelser i lukket konstruksjon.

For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen.

Riss og sprekker kan komme av setningskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og jevnlig kontroll av sprekk i mur anbefales.

Grunnet isolasjon og plast på utforet vegg i kjellerstue bør det påregnes jevnlig kontroll, ved fukt problemer anbefales å fjerne utforet vegg og fukt, og eventuelt vurdere ny oppbygging etter dagens standard

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting — TG-2

Type	Platting

Det er etablert en vestvendt platting i trevirke på ca. 50kvm.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte terrassebord er byttet.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering	TG-2

Skjevheter og nedbøyninger kan være tegn på at konstruksjonen er svekket. Omfanget er ikke avklart ved en visuell befaring, og det er risiko for at bæreevnen er redusert. Nærmere undersøkelse anbefales.

Manglende faglig god utførelse kan føre til at terrassebord vrir seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av avvik og oppgradering er påregnelig.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongskyvedør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Vinduer i 1.etasje er blekkbeslått.
Ytterdør er en kompaktdør med 2-lags glass.
Innvendige dører er hvitmalte profilerte dører.
Omrammet glassdør inn til peisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer i gang i underetasje er datert 2009.
Vinduer på kjøkken og ett vindu i stue i 1.etasje, vindu på bad og soverom ved bad i 2.etasje er datert 2011.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Malingsavskalling på blekk gir nedsatt funksjon. Svakheter i den utvendige tettingen gir økt risiko for at vann trekker inn i overgangen mellom vindu og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Vinduer og dører som subber i karm/terskel gir høyere slittasje, nedsatt funksjon og og vanskeligere og åpne og lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering/smøring anbefales.
Utbedring av registrerte avvik, overflatebehandling og oppgraderinger av eldre vinduer og dører bør påregnes.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Teglstein**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Manglende vedlikehold vil føre til økt slitasje, oppfukting og videre nedbrytning av fasademateriale og konstruksjoner.

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

Det anbefales å etablere musestopper bak kledning.

Hyppigere vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes.

6.8 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avskalling i puss

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Slitasje, rust og avskalling i skorstein over tak gir økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere inspeksjon og vurdering av skorstein over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det anbefales å etablere heldekkende blekk rundt utvendig skorstein for å bære mer motstandsdyktig mot vær og vind.

6.9 Takkonstruksjon og loft: Hovedtak. TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Luftet tak**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Det kan være skader som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En ytterligere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Ved kontroll av innvendige overflater registreres ingen tegn til aktiv fukt.
Kontrollen ble utført på en tørr sommerdag.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Det registreres ingen avvik ved visuell kontroll av innvendige overflater og visuell kontroll fra bakkenivå.

6.10 Takkonstruksjon og loft: Skråtak over inngang og bod i underetasje TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Innvendig tak over gang i underetasje er lukket. Det er åpen himling i utvendig bod.

Utvendig inspeksjon	**Annet**

Takkonstruksjonen er besiktiget fra vindu på kjøkken.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utbedring av lufting for å unngå risiko for kondensering og lekkasje bør påregnes.

6.11 Taktekking — TG-2

Takform	**Flatt tak**
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken, Annet**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå og fra kjøkkenvindu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	**Nei**
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Blærer/bobler

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ufagmessig utførelse
- Rust på beslag

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.

Oppsummering — **TG-2**

Alder på tettesjikt medfører økt risiko for redusert tetthet og svekket funksjon i tiden som kommer.

Registrerte avvik på beslag eller og ufagmessig utførelse (ikke tilstrekkelig fall på blekk mot vegg, øker risikoen for punktlekkasjer, som ofte gir lokale konstruksjonsskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler jevnlig kontroll av taktekking, beslag og utstyr.

Utbedringer av registrerte avvik og oppgradering er påregnelig.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke, Trebjelkelag

Det er betong på gulv i underetasje, Betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2.etasje.

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 13mm hele rommet og 8mm over 2m.
Peisestue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm hele rommet og 16mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm hele rommet og 7mm over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm hele rommet og over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 19mm hele rommet og 15mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm hele rommet og 16mm over 2m.

Oppsummering — **TG-2**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.13 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

IKEA-kjkkeninnredning fra 2012 med glatte hvite fronter og omrammede fronter med frostet glass. 40mm tykk og hvit laminatbenkeplate med stål-list og nedfelt 1,5vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Vegger mellom bad, vaskerom, garderobe og bor i underetasje er revet og det er etablert bad/vaskerom og badstue. Deler av utvendig bod er delt opp og blitt del av gang. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. . Vegg på mellom kjøkken og stue er revet og det er etablert en åpen løsning	
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?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Peisestuen mangler vindu for lysinnslipp, etter dagens krav. Rommet var er bygget å ha ferdigattest fra byggeår, men det er avvik opp mot dagens byggekrav. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Mangler rekkverk i trapp mellom underetasje og 1.etasje. Det mangler håndløper på en side i trapp opp til 2.etasje. Avvikene reduserer muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
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**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.15 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**

Nyere avløpsrør er av plast.
Eldre støpejernsrør mellom konstruksjone.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering — **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.16 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Eldre kobberrør.
Nyere rør i rør.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Det er etablert åpen fordeling med rørstamme bad glass-skyvedør på bad i kjeller.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering	TG-2
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av bad/vaskerom.	

6.17 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang i underetasje.

Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i underetasje.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Det er ikke utført elkontroll de siste 5 årene. Eier har informert om at det ble utført en elkontroll 5. november 2012.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på enkelte arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Kursfortegnelse beskriver ikke kurs nr 16.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

Kursfortegnelse beskriver ikke kurs nr 16.
Det registreres løse kabler.

Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann og støt. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

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) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmesentral: Varmepumper — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**

Boligen har to luft til luft varmepumper.
En i underetasje og en i 1.etasje.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Beskrivelse:
Sist service ble utført i 2021.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service anbefales utført og dokumentert.

6.19 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	Bad
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2008
Størrelse	200 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.

6.20 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei

Oppsummering TG-2

Mekanisk avtrekksvifter fungerer som tiltenkt.
Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dører for optimal ventilering av hele boligen.

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje TG-2



Sluk i lekkasjesonen på bad/vaslerom.



Sluk under varmtvannsbereder med vanskelig tilkomst.

Generell beskrivelse
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er informert oppgradert i 2011.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Det registreres ingen avvik med behov for tiltak.
Det er hul-lyd bak enkelte fliser, men ingen tegn til bom, riss eller sprekker.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:

- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Fall til sluk er tilfredsstillende.

Bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.
Maur kan være tegn til fukt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av gulvoverflate og utbedre maur problem med å sette ut feller og undersøke om maurene kommer fra et bestemt punkt, for eksempel rundt rør.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist under varmtvannsbereder og topp flis ved terskel.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Tettesjikt rundt rør i gulv bør etableres minst 25mm over ferdig flislagt gulv for å redusere faren for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Redusert tilkomst til sluk under bereder medfører manglende tilgang for kontroll av overgang sluk/klemring, og vanskeligheter med rengjøring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg videre bruk av kabinett frem til bad er oppgradert, og jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Utbedring av tettesjikt rundt rørføringer i gulv og tilgang til sluk under varmtvannsbereder anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Oras. overskap med omrammet glassfronter på hver side av speil over servanten. Steam-dusjkabinett med håndholdt dusjhode, regnfall og masasjedyser.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører at eventuelt lekkasjevann fra sisterne ikke blir synliggjort og gir økt risiko og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere lekkasjestopper i forbindelse med sisternen bak vegghengt toalett for å sikre konstruksjonen verd en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Det er mekanisk avtrekksvifter og tilluft.
Avtrekk fungerer tilfredsstillende ved kontroll med papir.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra gang mot gulv våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.22 Våtrom: Bad i 2.etasje — TG-2



Sluk under dusjkabinett på bad i 2.etasje.

Generell beskrivelse

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er informert oppgradert i 2011.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Vindu plassert i våtsone er ikke utsatt slik badet er innredet i dag, men bør hensyntas ved eventuell ominnredning.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger og misfarging i overflater i himling. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Riss og sprekker i fuger, i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet, flis kan løsne og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett frem til utbedring/oppgradering og å spare overflater for fritt bruk av vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Et måles høydeforskjell på 23mm, mens minstekravet er 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har et tilfredsstillende tettesjikt som beskytter underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning.

Registrerte avvik og alder medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett frem til utbedring/oppgradering og å spare overflater for fritt bruk av vann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjkabinett med glass-skyvedører og ettgreps krummet dusjarmatur. Servantskap med hvite glatte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur. Overskap med speilfronter over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører at eventuelt lekkasjevann fra sisterne ikke blir synliggjort og gir økt risiko og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere lekkasjestopper i forbindelse med sisternen bak vegghengt toalett for å sikre konstruksjonen verd en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Det e etablert en elektrisk styrt vifte i tillegg til mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Dette påvirker avtrekket og hindrer tilstrekkelig tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne elektrisk styrt vifte og etablere tilstrekkelig tilluft for optimal ventilering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Hulltakingen er tatt fra kott mot gulv våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.23 Badstue TG-2

Beskrivelse

Badstue har tretremmer over betong på gulv og panel på vegger og i himling. Badstueovn og fastmontert sittebenk.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Manglende dokumentasjon og kvae på panel.

Oppsummering **TG-2**

Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon på øoppbygging bør fremskaffes, jevnlig kontroll av overflater anbefales.

6.24 Utvendig bod. TG-2

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Er det registrert avvik?	**Ja**
Det er ikke etablert takrenne eller nedløpsrør. Avslutning av tak og taktekking langs nabobygg mangler faglig god utførelse og det er risiko for at vann kan trenge inn. Det er malingsavskalling på toppbord.	
Oppsummering	**TG-2**
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av registrerte avvik og vedlikehold anbefales.	

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Tingstuveien 5S, 0281 OSLO**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321549**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80789491**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **524**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **176,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 126 kWh**



Tingstuveien 5S, 0281 OSLO

Detaljering

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

BILAG 9.

VEDTEKTER FOR "VELFORENINGEN TINGSTUVEIEN 3/5, OSLO".

1.
MEDLEMSKAP

"Velforeningen Tingstuveien 3/5" er en partipolitisk nøytral forening som omfatter de eiendommer som utskilles fra gnr. 6, bnr. 4 i Oslo.

Enhver hjemmelshaver til utskilte eiendommer har rett og plikt til å være medlem. Medlemskapet er uoppsigelig og kan ikke adskilles fra hjemmelsforholdet. Ved mer enn en hjemmelshaver til samme eiendom, må det meddeles skriftlig til velforeningens styre hvem medlemskapet skal lyde på.

2.
FORMÅL

Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og virke til beste for området. Foreningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesareal og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler alle medlemmene i velforeningen samt ha ansvaret for opparbeidelse, vedlikehold, utbedring, fornyelse og administrasjon av felles anlegg. Herunder nevnes bl.a. ansvaret for det felles parkerings- og garasjeanlegg samt fellesareal som inngangsvestibyle, trappeoppgang og heis, beliggende i blokk E.

Alt fellesareal utover anleggene i blokk E, som alle har tinglyst bruksrett til, vil bli tilskjøtet velforeningen i henhold til murmester Trygve Brudevolds prospekt, datet 15. juni 1978, og det som er nevnt i kjøpekontrakter mellom ham og de enkelte hjemmelshavere.

3.
STYRET

Velforeningen ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av medlemmene for 2 år ad gangen. Styret velger selv sin formann. Utad forplikter styret velforeningen ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er av velforeningen bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift. Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelse.

Styremøter avholdes når formannen finner det nødvendig eller når de to andre medlemmer av styret, i fellesskap, forlanger det.

4.
GENERALFORSAMLINGEN

Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling avholdes en gang hvert år i løpet av mars-april-mai. Velforeningens styre innkaller skriftlig til generalforsamlingen med 14 - fjorten - dagers varsel.

På generalforsamlingen behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre, to varamedlemmer og revisor. Videre å fastsette godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være meldt til styret innen 1. mars.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes dersom styret eller minst 1/3-del av medlemmene framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er det samme som for ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall. Et medlem kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 10 medlemmer være representert på møtet.

Hvis generalforsamlingen ikke representerer mange nok medlemmer til at gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist som foran nevnt, innkalles til ny generalforsamling. Ved ny generalforsamling kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de medlemmer som er representert.

5.
KONTINGENT

Generalforsamlingen fastsetter til enhver tid medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter som følger av foreningens formål. Fordelingsnøkkel for utregning av kontingenten blir:

Eneboliger beliggende i rekker	4,0%
Leilighet nr. 8, 9, 10 og 11 i blokk E's 1. etasje	2,0%
Leiligheter i blokk E's 2. etasje og leilighet nr. 7 og 12 i 1. etasje	2,5%

6.
MISLIGHOLD

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har velforeningen panterett i hver eiendom, stor kr. 15.000.-. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste erververssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann. Den skal nå, som senere, være uten opptrinnsrett.
For blokk E's vedkommende har panteretten sideordnet prioritet med panterett, også stor kr. 15.000.-, til sameiet i blokk E.

Ved vesentlig mislighold har styret i velforeningen rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger av disse vedtekter. Skyldige beløp kan velforeningen også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

7.
VEDTEKTSENDRINGER

Endringer av disse vedtekter krever minst 3/4-del flertall av de stemmeberettigede.

--- o 0 o ---

Vedtektene vedtas av undertegnede som bindende for seg og sine rettsetterfølgere.

Oslo, den 19

Vedtas som vedlegg til
kjøpekontrakt av _____
for eiendommen _____ F

_____ _____

Kjøper Selger

Oslo

Utskriftsdato: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-6/524 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tingstuveien 5S 0281 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 15 006,56
Fakturamottaker:	Su Wei Tingstuveien 5s 0281 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 318,00
Eiernavn:	Su Wei	Totalt	NOK 17 324,56

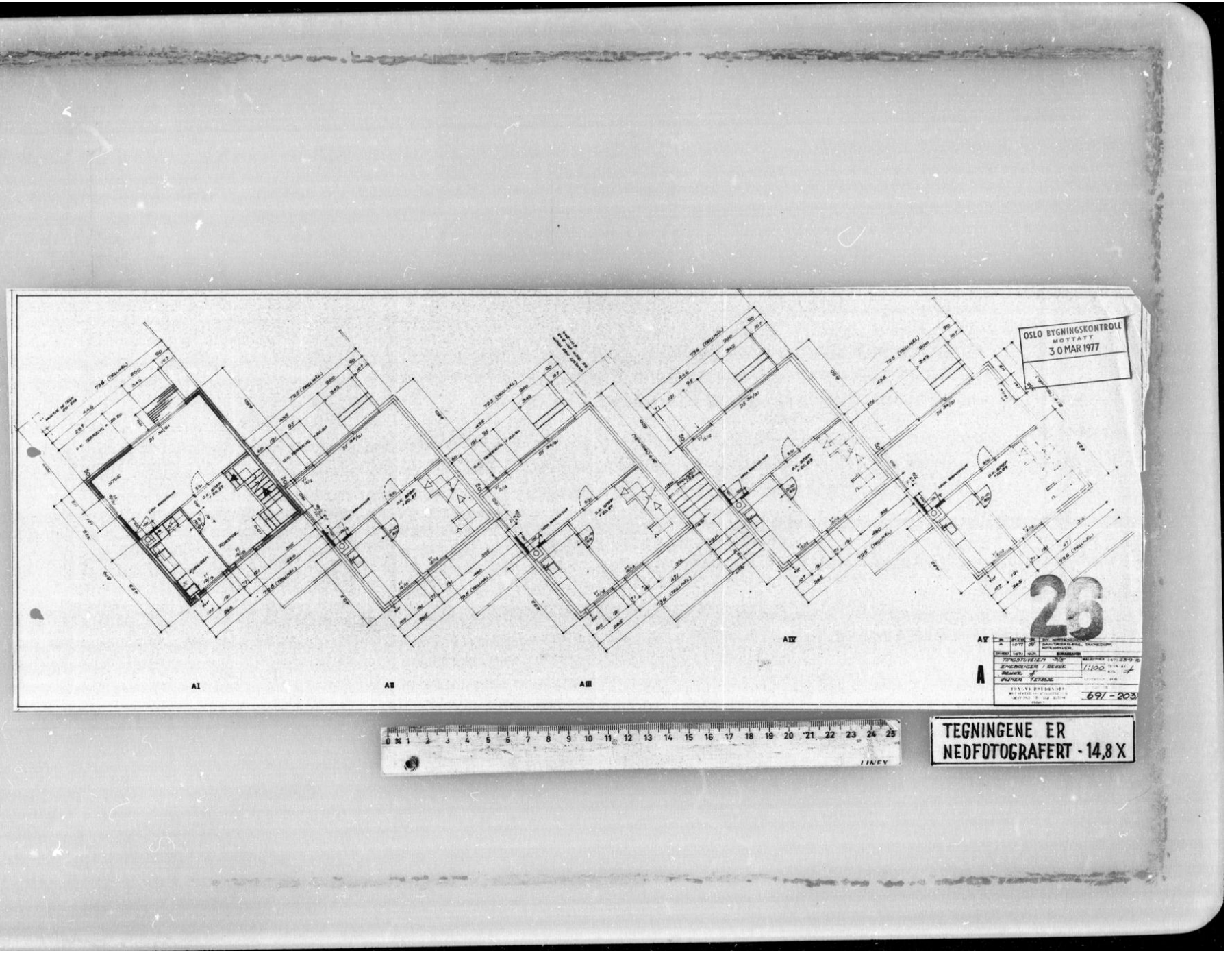
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**4 331,14**	**0,00**	26060000002207019	12203094	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**4 331,14**					

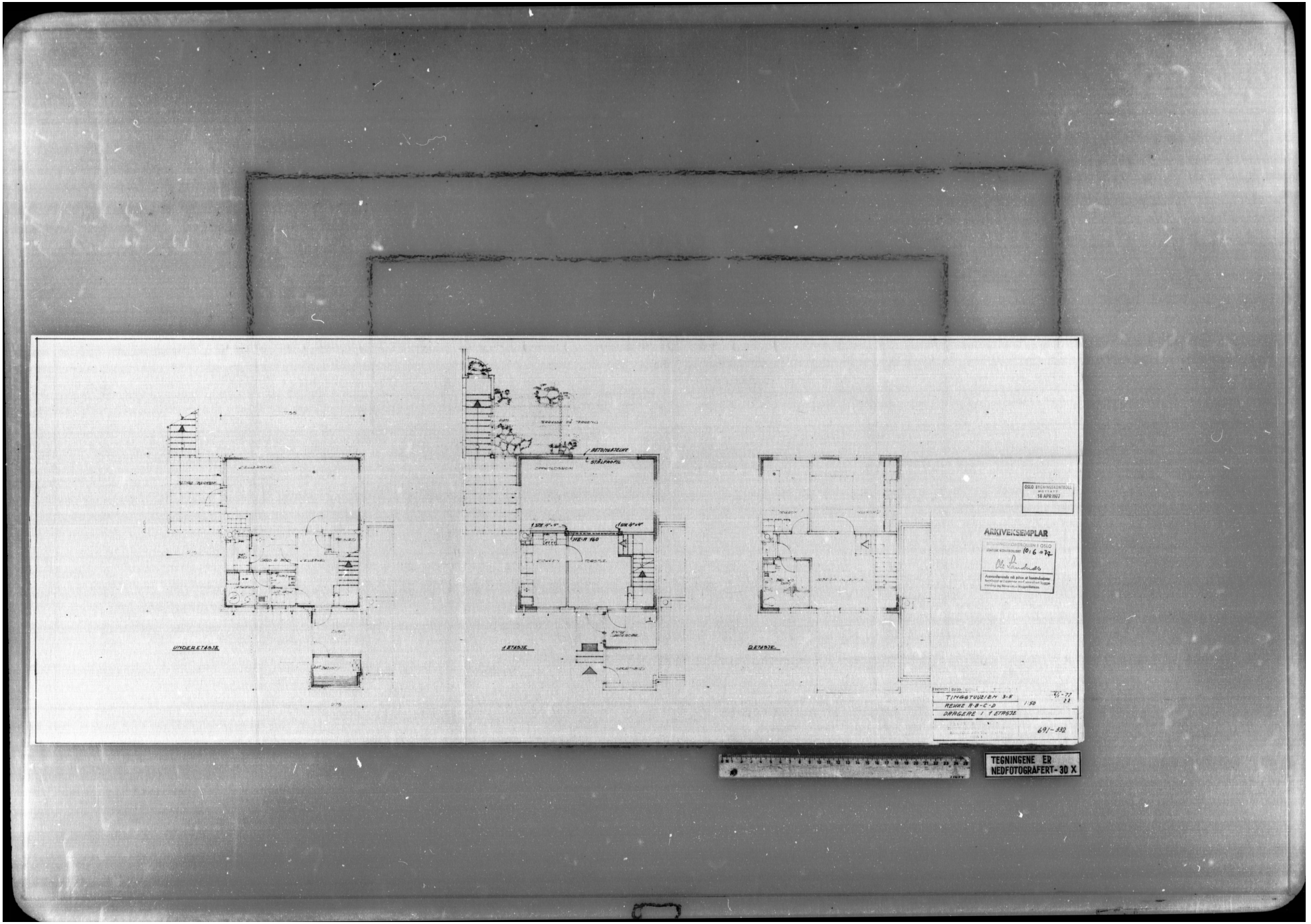
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

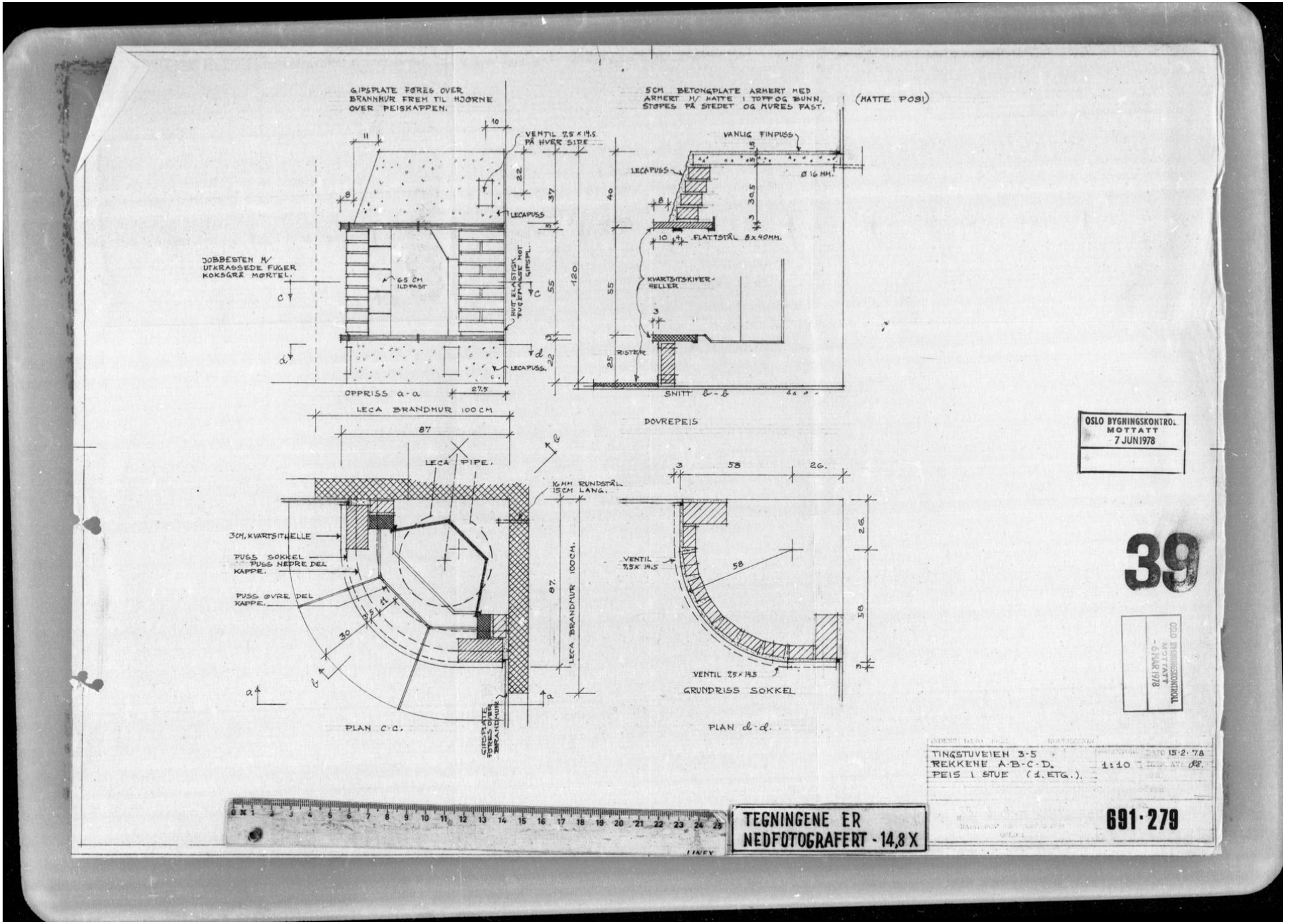
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	2 318,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Vann- og avløpsgebyr	14 769,56
Totale avgifter	**17 324,56**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 MAR 1977
AI
AII
AIII
AIV
AV
A
23
1:100
691 - 203
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


UNDERETASJE
1 ETASJE
2 ETASJE
ARKIVEKSEMPLAR
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X


GIPSPLATE FØRES OVER BRANNMUR FREM TIL HJØRNE OVER PEISKAPPEN.
5CM BETONGPLATE ARMERT MED ARMERT M/ HATTE I TOPP OG BUNN, STØPES PÅ STEDET OG MURES FAST.
(HATTE POS1)
VENTIL 7,5 x 14,5 PÅ HVER SIDE
VANLIG FINPUSS
LECAPUSS
Ø 16 MM.
FLATTSTÅL 8x40MM.
KVARTSITSKIFER-HELLER
RISTER
LECAPUSS.
JOBBESTEN M/ UTKRASSEDE FUGER KOKSGRÅ MØRTEL.
65 CM ILDFAST
BUTT ELASTISK FUGEMASSE MOT GIPSPL.
OPPRISS a-a
SNITT b-b
DOVREPEIS
LECA BRANDMUR 100 CM
LECA PIPE.
6 MM RUNDSTÅL 15CM LANG.
3CM. KVARTSITHELLE
PUSS SOKKEL
PUSS NEDRE DEL KAPPE.
PUSS ØVRE DEL KAPPE.
LECA BRANDMUR 100CM.
VENTIL 7,5x 14,5
GRUNDRISS SOKKEL
PLAN c-c.
PLAN d-d.
GIPSPLATE FØRES OVER BRANNMUR
OSLO BYGNINGSKONTROL MOTTATT 7 JUN 1978
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 MAR 1978
39
TINGSTUVEIEN 3-5
REKKENE A-B-C-D.
PEIS I STUE (1. ETG.).
1:10
15·2·78
691·279
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 3 T 0 5 0 6 0

OV/LO

KOPI

Oslo, den
28. september 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr.6/bnr.524, Tingstuveien 5 S, Oslo 2

Journalnr.
75/2037

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.9.81

Bygningens art
Del av rekkehus

Bygherre
Trygve Brudevold, Rådhusgt. 5 B, Oslo 1

Byggemelder
Trygve Brudevold, Rådhusgt. 5 B, Oslo 1

Ansvarshavende
Per L. Lund A/S v/ing. Kjærnli, Nordstrandvn. 28 A, Oslo 11

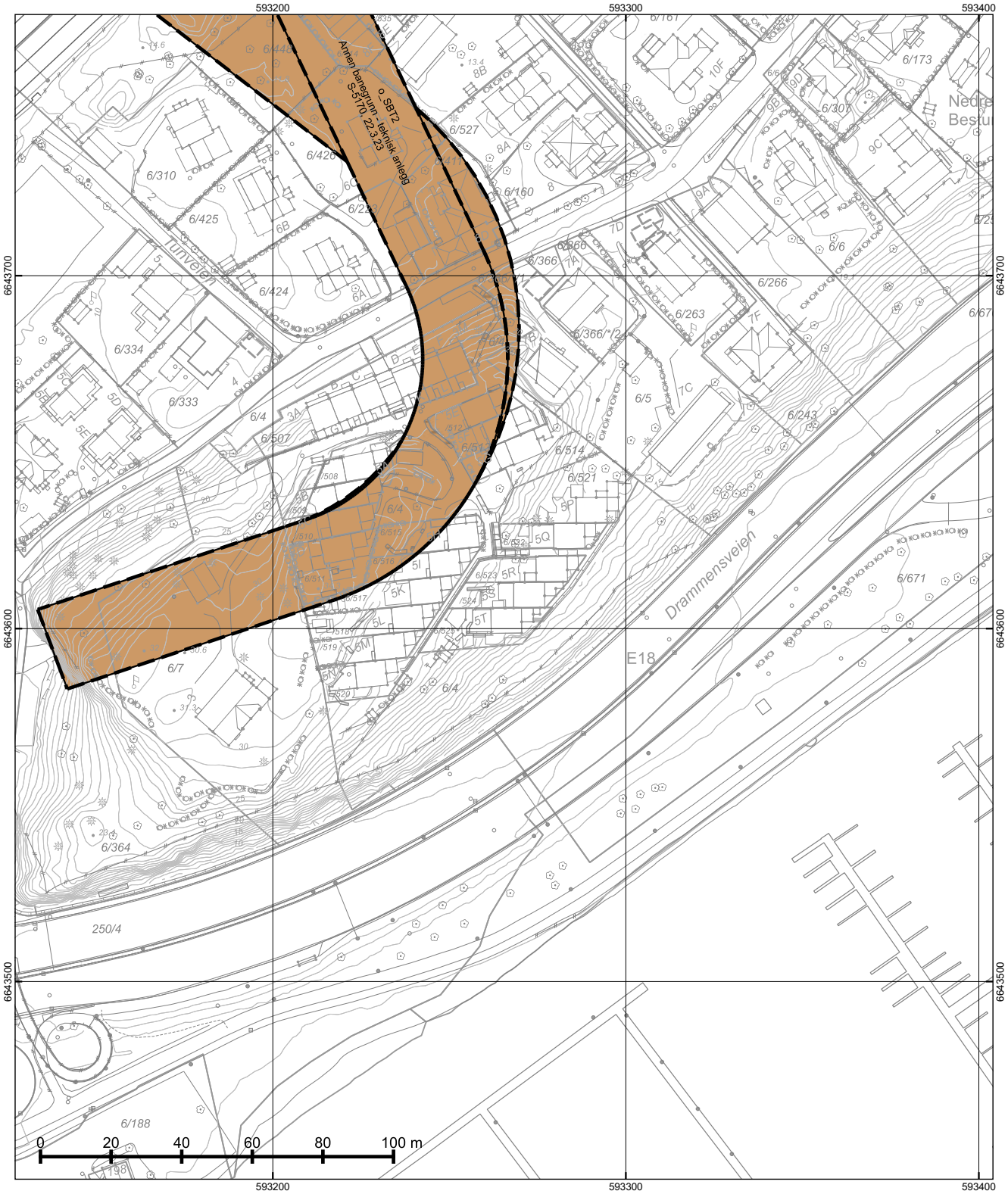
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

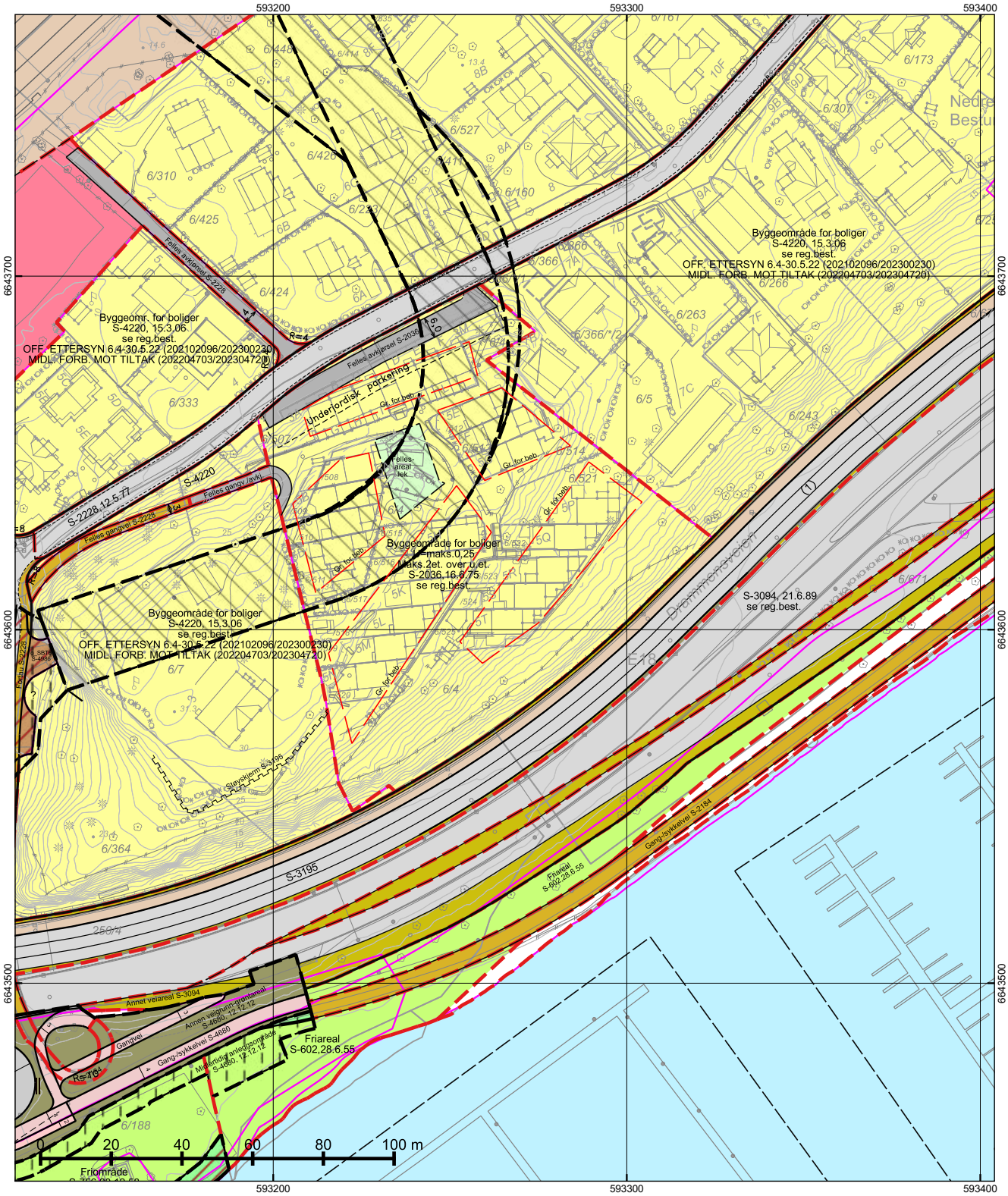
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335981/ 86535813
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TINGSTUVEIEN 5S
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/524

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2026
Bruker: tas
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

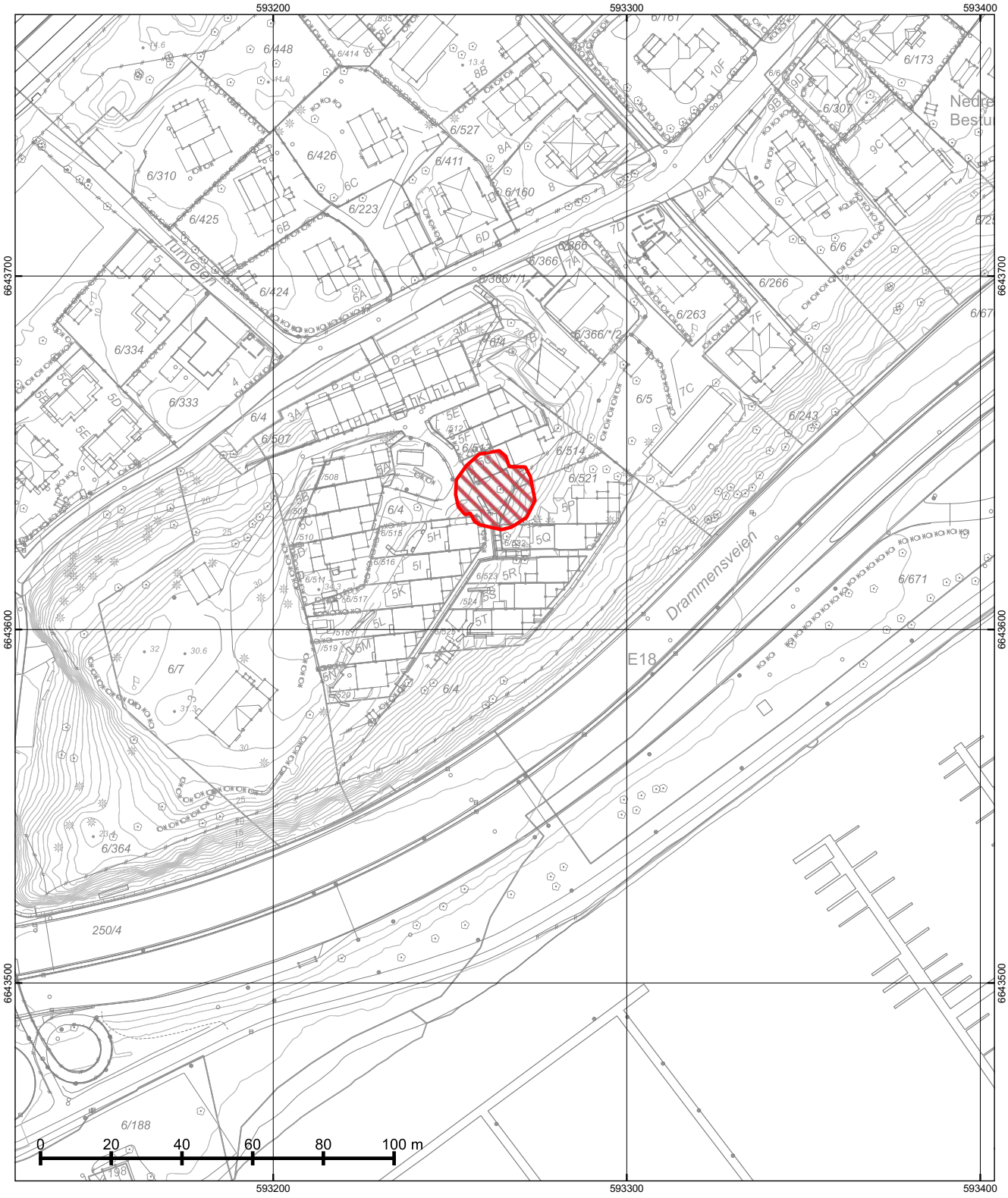
PlottID/Best.nr: 335981/ 86535813
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TINGSTUVEIEN 5S
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/524

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

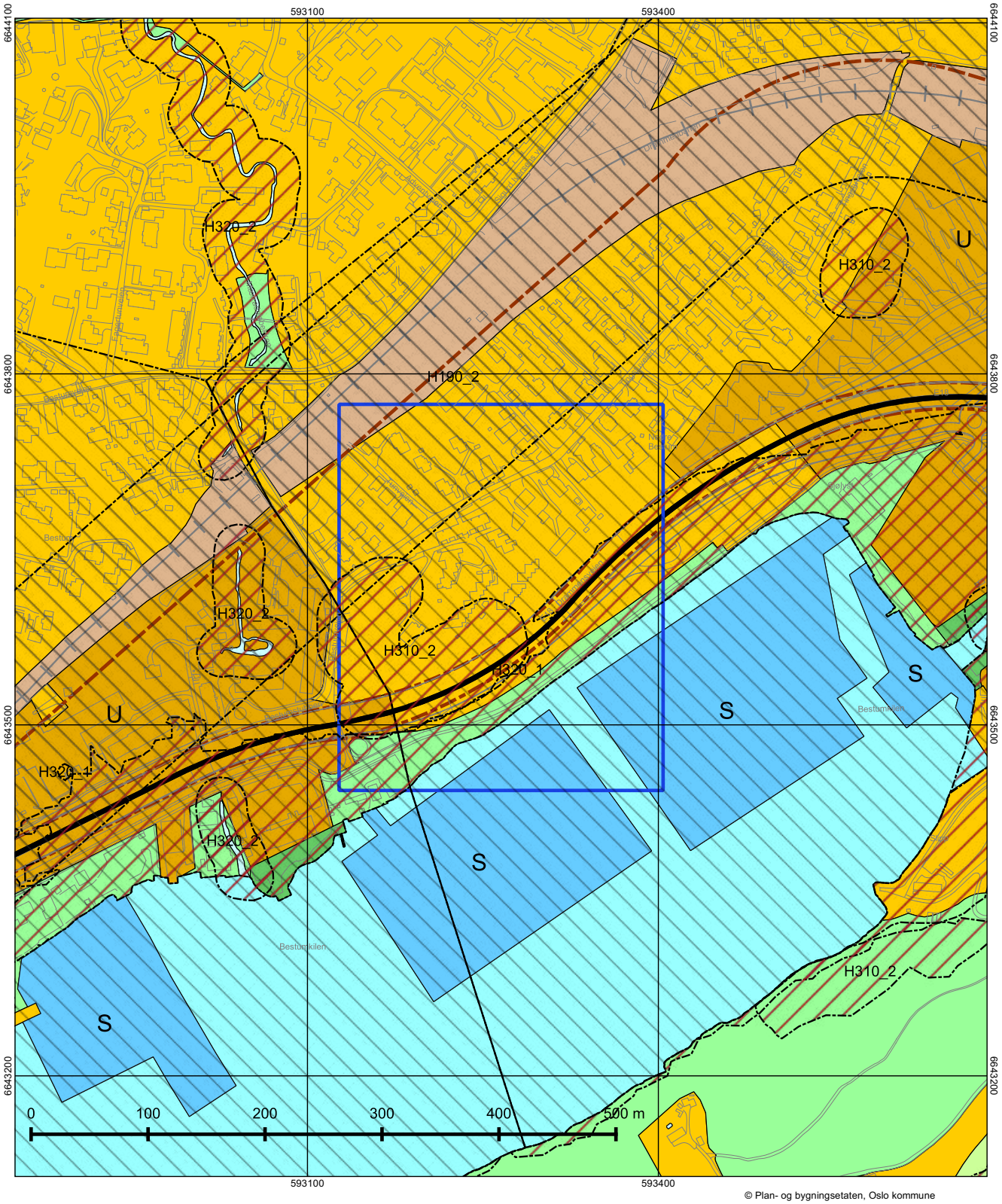
Dato: 26.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 335981/ 86535813
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TINGSTUVEIEN 5S
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/524

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: 26.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335981/86535813
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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



Oslo

S-2036

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tingstuveien 3-5 til område for bolig-bebyggelse. (6/4)

Vedtaksdato: 16.06.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501287
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TINGSTUVEIEN 3-5 TIL OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Eiendommen reguleres til byggeområde for boliger i maksimalt 2 etasjer + underetasje.

§ 2. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 3. De enkelte bygninger skal planlegges og utføres etter en samlet arkitektonisk vurdering. Farve og materialer skal avstemmes slik at husgruppene fremtrer som en enhet tilpasset omgivelsene.

§ 4. Det skal anlegges fellesantenne for radio og fjernsyn.

§ 5. Gangveien skal være kjørbar for kun helt nødvendig biltrafikk med avsperring utenfor husgruppen, og er avkjørsel for gnr.6, bnr. 7 og 364.

§ 6. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg.

§ 7. Det skal med byggemelding innsendes plan over det ubebygde areal som nærmere bestemt i paragraf 69,3 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Planen skal også omfatte gjerder, murer og terrasser. Lekearealer skal opparbeides samtidig med at bebyggelsen føres opp.

§ 8. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner skal søkes bevart.
Bebyggelsen mot Drammensveien utformes slik at støynivået innendørs tilfredsstiller kravene etter Oslos helseforskrifter.

§ 9. Høyden for husene langs nordskråningen fastsettes til cote 24,90 - overkant gulv 1 etg. for den vestre seksjonen, og henholdsvis cote 25,40 for den østre seksjonen.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.06.2026
Kunde: Maren Tostrup
Laget for: thomas@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535812
Deres ref: 40865/ MT@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 6, BNR. 524.

Vi viser til bestilling av 26.06.2026 for eiendom gnr. 6, bnr. 524.

GNR. 6 BNR. 524

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1979.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

208 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

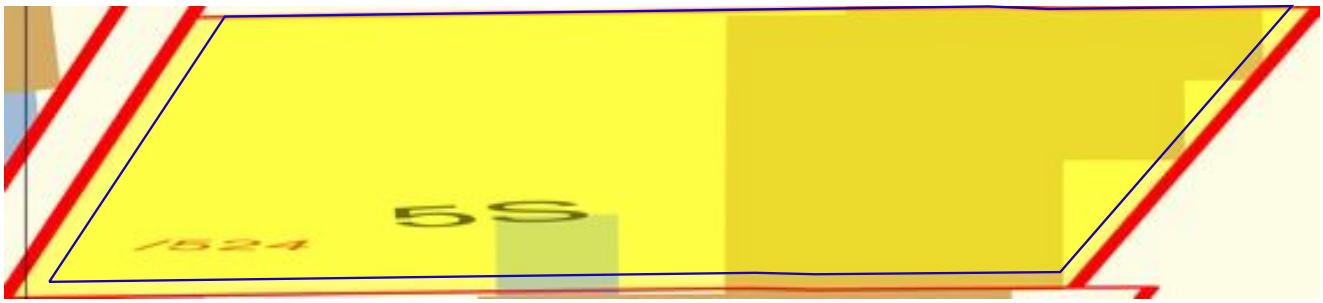
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

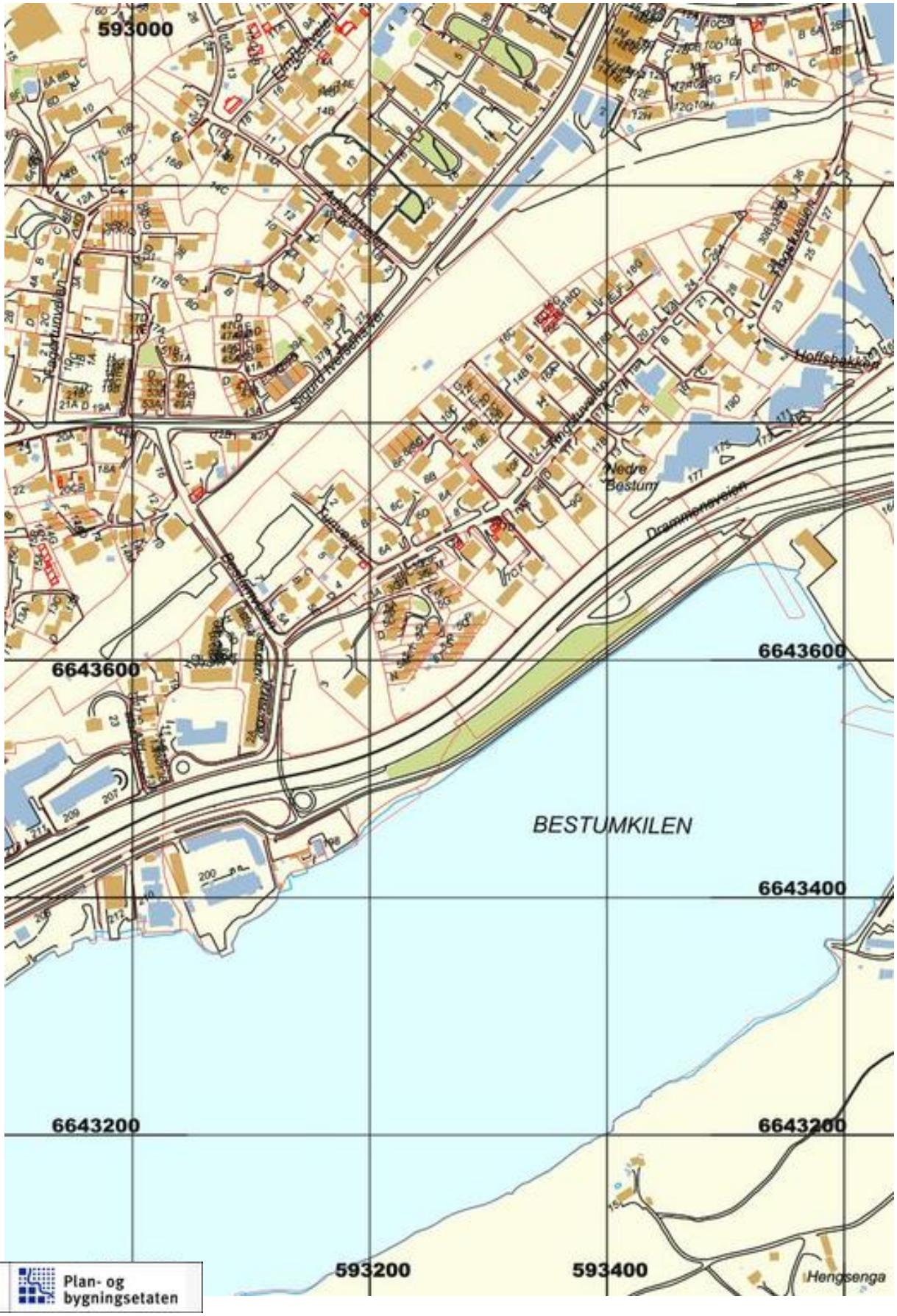
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten

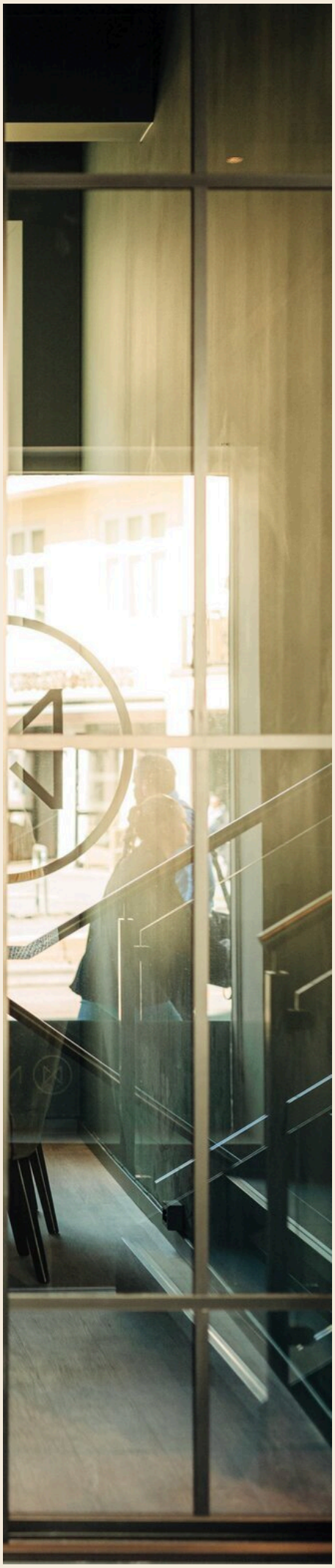

593000
6643600
6643400
6643200
593200
593400
BESTUMKILEN
Nedre Bestum
Drammensveien
Hengsenga
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

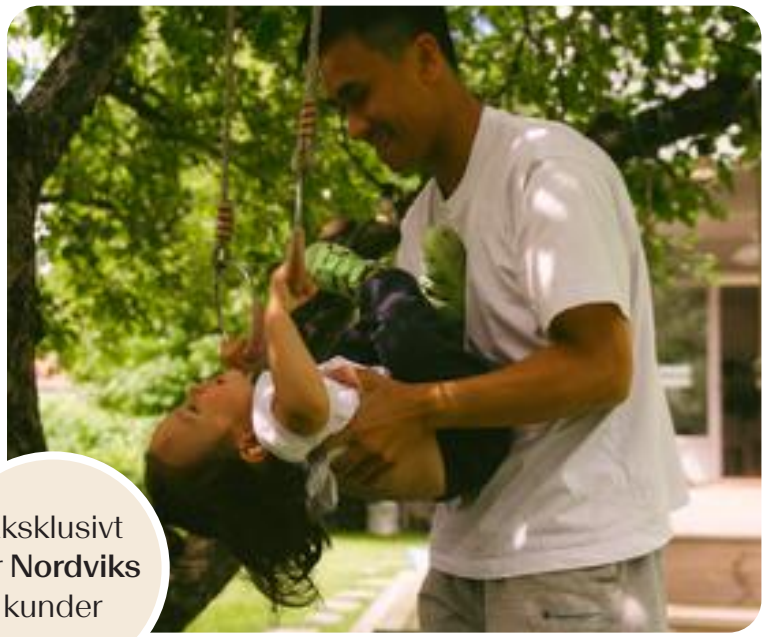


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0339/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tingstuveien 5S 0281 OSLO
Matrikkel: Gnr 6, bnr 524 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 4 (ideell andel 1/19) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165