NORDVIK

Tingstuveien 27

240 kvm | Tomannsbolig

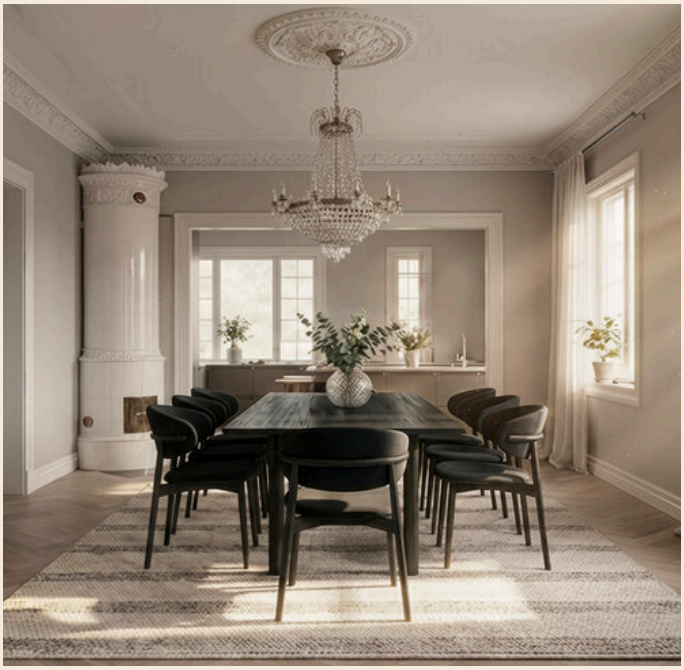
Velkommen til

Tingstuveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Andre vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
53	Tilstandsrapport
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.04.2026







Nøkkelinformasjon

Herskaplig og klassisk tomannsbolig | Fine uteplasser | Totalrenovert utvendig og klargjort innvendig | Garasje | Hybel*

Prisantydning	**14 990 000,-**
Omkostninger	**376 130,-**
Totalpris	**15 366 130,-**
BRA-i	**240 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1909**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

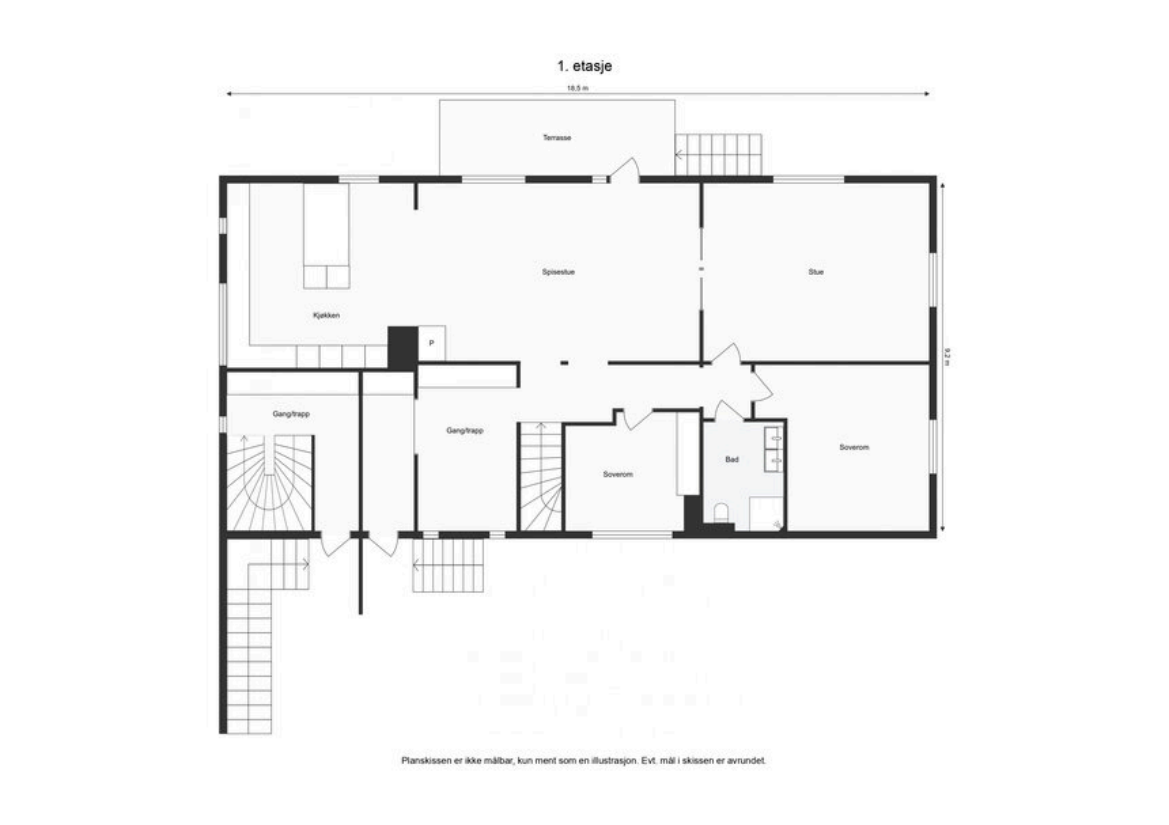
Herskaplig og klassisk renoveringsobjekt i attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til alt.

Boligen går over to plan(1etg og kjeller) fremstår som svært lys og luftig har en fleksibel planløsning med stort potensiale og mange muligheter.

-Sett ditt personlige preg og skap drømmeboligen
-Totalrenovert utvending med ny fasade, vinduer, tak og drenering 2025/26
-Tilrettelagt, gjennomtenkt og klargjort for innvendig oppussing*
-Bergvarme fra 2008 og gulvvarme
-Mulighet for hybel m/egen inngang
-Idyllisk hage og solrike uteplasser
-Frodig tomt på ca. 2,2mål
-Takhøyde på ca 3m
-Pipeløp
-Gangbro*
-Sokner til Bestum barneskole
-Dobbelgarasje og parkering m/el*
-Tilbaketrukket og skjermet i rolig blindvei m/kort vei til Skøyen som byr på alt av fasiliteter og servicetilbud

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 135 kvm
Total BRA: 135 kvm



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.

Underetasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm







Fasade







Inngang





Entre/hall



Spisestue/stue





Spisestue/stue

Stue/soverom



Utearealer - Terrasse og hage











Stue/soverom





Kjøkken

Kjøkken



Hovedsoverom 1etg





Hovedsoverom 1etg

Bad tilknyttet
hovedsoverom



Soverom 2 - 1.etg





Underetasjen

Stue/soverom 3 -
Underetasjen



Bad 2 - Underetasjen





Felles teknisk rom for boligene.

Om man ønsker å etablere en hybel, så er dette tilrettelagt for.



Tilrettelagt for kjøkken/stue
- Underetasjen.





Stue/soverom 4 -
Underetasjen



Soverom 5 - Underetasjen.

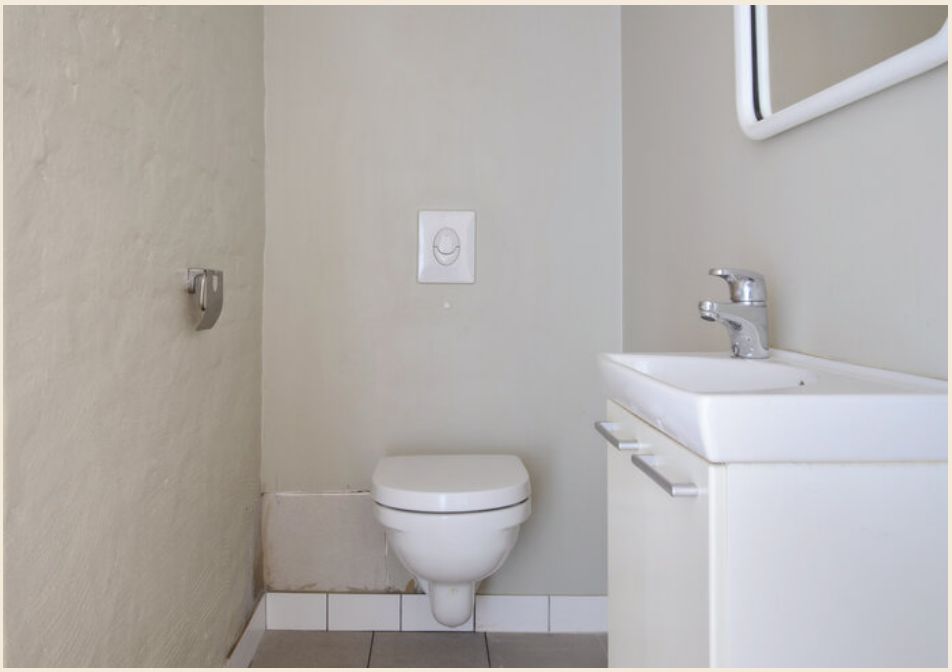
Soverom 6 -Underetasjen.





Flislagt bad i underetasjen.

Separat wc i underetasjen.



Egen inngang i underetasjen.













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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0587/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tingstuveien 27, 0281 OSLO
Gnr 5, bnr 23, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eiterjord Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
14 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
374 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
395 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 366 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 385 830,- (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
1909

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 240 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 275 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 105 kvm. 3 soverom, stue m/trapp, stue/soverom, bad, bod, fellesbod/teknisk rom, wc, teknisk rom og entre/gang.
Total BRA: 105 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Hall m/trapp, 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue/soverom.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse med utgang fra spisestue
TBA: 40 kvm. Terrasse med utgang fra stue og soverom

Kjeller:
BRA-e: 35 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 35 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen består av:
1.etg: Entre/gang, kjøkken, spisestue, stue/soverom, soverom, soverom og bad. Samt utgang til to terrasser.
U.etg: Entre/gang, bad, wc, soverom, soverom, soverom/stue, stue, stue/trapp, soverom, bod og bad.
Boligen har også to solrike terrasser på 12kvm og 40kvm. Samt direkte utgang til hage.

Boligen disponerer i tillegg felles bod/teknisk rom i kjeller. Samt dobbelgarasje på 35kvm og parkeringsplass med mulighet for ladeboks, infrastrukturen er klargjort.

Standard
Velkommen til Tingstuveien 27 - Seksjon 1, presentert av Espen Johnsen ved Nordvik Majorstuen - Dette er boligen for deg som ønsker en herskapelig og sjelden, klassisk tomannsbolig i et av Oslo's mest ettertraktede og veletablerte boligområder. Boligen har en særdeles attraktiv, barnevennlig og etterspurt beliggenhet i hjertet av Skøyen/Hoff og ligger fint til i rolig blindvei.

Horisontaldelt tomannsbolig over to plan i byggets 1. og underetasje med perfekt og fleksibel planløsning med stuer på rekke og rad, fine soneinndeleringer, generøse rom, majestetisk takhøyder på 2,95m, vannbårne gulvvarme fra 2026(Bergvarme fra 2008), store vindusflater fra 2026 og pipeløp i stuen, som skaper en fantastisk atmosfære i boligen- Bør sees, her vil du stortrives!

Boligen har gjort store på påkostede vedlikeholdsarbeider i 2025/26 med blant annet:
-Fasaderehabilitering med isolering, ny kledning, vinduer, tak og drenering.
-Lagt vannbårenvarme via bergvarme i hele 1.etg
-Rehabilitert og laget to nye solrike terrasser.
-Hagen og gårdsplassen er også rettet ut, gruset og lagt ny plen.
-Ny dobbelgarasje på 35kvm med mulighet for ladeboks, infrastrukturen er klargjort.

Boligen har luftige og store oppholdsrom med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, flott utsyn, takhøyder på 2,95m, flotte klassiske detaljer, pipelø og vannbåren gulvvarme/radiatorer, som gir en lun og god følelse. Stuen har god plass til stor sofagruppe og mange muligheter for møblering, og romslig tv-stue/bibliotek/soverom, alt etter behovet. Samt utgang til idyllisk hage og to solrike terrasse på 12 og 40kvm.

Tilrettelagt for et stort og fantastisk kjøkken med plass til stor kjøkkenøy, rikelig med lagringsplass og god romfølelse med plass til stort spisebord i spisestuen, perfekt for sosiale og hyggelige sammenkomster.

Boligen har mulighet for 4-7 gode soverom, alt etter behov, alle soverommene har god plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeløsninger.

Et flislagt bad og separat wc, samt tilrettelagt og klargjort for to fine baderom til.

Luftig entrè/hall som har rikelig med lagrings-/skapplass og egen inngang til kjeller med mulighet for romslig hybel med entre, stue/kjøkken, to soverom, bad og wc.

Gangbroen fra Tingstuveien til Hoff/Skøyen vil trolig gjenåpnes når Fornebubanen og Skøyen T-banestasjon er ferdigbygget i 2029, trolig allerede sommeren/høsten 2028 - Ref Fornebubanen.

Her bor du med gangavstand til flere flotte turstier og parkområder. Du har også kort vei til flere matbutikker, skoler og barnehager. Skøyen/Hoff ligger kun få minutter unna boligen. Godt kollektivtilbud med kort vei til T-bane, trikk og buss.

Det er i forbindelse med salget ikke utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Det anbefales at interessenter gjennomgår boligen nøye og evt tar med seg byggesakskyndige for gjennomgang av boligen.

Følgende punkt i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Dører -> Bakside (TG2) pga dør med treg funksjon.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling (TG2) pga behov for sparkling og maling av kasse i himling.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning (TG2) pga fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en nyoppført dobbelgarasje til seksjonen. Samt biloppstillingsplasser på tomten. Klargjort infrastruktur for el.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år

El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Det er lagt stor vekt på å beholde eiendommens opprinnelige karakter tilnærmet likt som byggeår ved renoveringen.
Det er bevisst valgt løsninger som forsikrer minst mulig vedlikehold mellom seksjonene for de kommende årene.
Det er gjort noen mindre tilpasninger med egen tilgang til hver seksjon. Samt en terrasse for seksjon nr 2(etasje/loft).

Teknisk er eiendommen utbedret med følgende 2025/26:
- Alle overflater er gipset og klargjort for maling/Sparkling.
- Badene i 1.etg er gjort klare for flislegging.
- Det er lagt opp nytt elektrisk anlegg.
- Lagt opp sprinkel-anlegg.
- Nye VVS til kjøkken henhold til tegning.
- Alt av kledning/utvendig kledning er skiftet ut og malt ett strøk i lik stil som opprinnelse.
- Nytt tak/leker/undertak. Med 15 års garanti på selve utført jobb. 40 års garanti på glasset stein.
- Det er byttet alle vinduer på hele bygget i tråd med Byantikvaren sine retningslinjer 2026.
- Vinduer er levert av Bykle Vinduer AS fra Norge.
- Det er etterisolert innvendig og utvendig.
- Lagt balansert ventilasjon til alle rom 1.etasje, gjenstår kun tilkobling til aggregat.
- Det er støpt/avrettet nytt gulv med vannbåren varme-rør i alle rom i 1.etasje. Varmekilden er tilknyttet eksisterende bergvarme fra 2008. Radiatorer tilknyttet bergvarme i kjeller.
- Ny ytterdør bestilt på mål 2026.
- Det er gravd ny drenering og etterisolert mot underetasje 2026.
- Det er også gjort en utflating av tomt med ferdigplen for optimalisering av tomt/grønt-areal 2025/26.
- Det er laget en ny dobbelgarasje på ca. 35 m2 og etablert en mindre mur mot togsiden av tomten for å redusere støy fra jernbanen.
- Eksisterende garasje er også bygget om med innkjøring fra tomt, og ikke fra vei som tidligere.
2025/2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra rør AS - Nytt røropplegg til komplett bad WWK elektro AS - Nytt elektro til komplett bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei:
Eventuell kommentar: Det er lagt opp med baderomsplater klart til membran og lagt nytt sluk. Det er lagt nye avløp av Avra rør. Membran legges før fliser legges.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra rør as WWK elektro T.R bygg As

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best i Høyden AS. Det er lagt nytt tak/undertak. Med glassert takstein. Det er gitt 15 års garanti på utført jobb. 40 års garanti på stein.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.J Bygg og Anlegg Johansen. Ny drenering rundt hele huset. Det er også etterisolert. Det er 10 år garanti på jobben.

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: WWK elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei:
Eventuell kommentar: Er trekt rør til garasje gjort klart for å kunne installeres.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra rør AS
Det er lagt nytt VVS til kjøkken og to bad i boligen. Det er et eksisterende bad i kjeller som ikke er lagt nytt på.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært:
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjelder byggesak - 2025/18661 - Tingstuveien 27 - oppdeling av bolig Det er utført arbeid knyttet til denne byggesaken. Lyd, brann , sprinkel og VVS. Det er utført alle krav for adskilling til to bruksenheter. Der arbeid knyttet til lyd (himling) brann krav, sprinkel-anlegg i alle etasjer og VVS. Tømrerarbeid/brann- FA EIENDOM DA VVS AS - Avrarør as /olumpys VVS AS Sprinkel - LAURITSEN VVS AS Elektro - WWK elektro AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja:
Beskriv: Bad i underetasje har pumpe for gråvann (fra vask og dusj). Dette er montert av Avra rør AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vinduer på hele eiendommen. Dette er bestilt via godkjening av BYA (byantikvaren). Leverandøren er Bykle AS. Det er skiftet kledning på hele eiendommen i samme stil som forrige. Det er også etterisolert 5 cm på yttervegg.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei:
Eventuell kommentar: Pipe er ukjent tilstand. Den har vi ikke brukt /testet.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja:
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei:
Eventuell kommentar: Underetasje er søkt som godkjent som varigopphold. Denne kan derfor leies ut som en del av egen bolig. Det er søkt om brukstilatelse for dette.

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

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? 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja:
Beskriv: Det mangler ferdig-attest for hele tiltaket for - oppdeling av bolig Tinstuveien 27 Det som gjennstår for å få ferdig-attester : Ferdigstille badene med innredning Ferdigstille kjøkken. Det er sendt inn søknad for middlertidig brukstilatelse ut fra byggesak - 2025/18661. Vi kan hjelpe til med å søke ferdig-attest i regi med ny kjøper etter avtale.

Bygningssakkyndig
Simonsen Christer Coldier

Byggemåte
Opprinnelig veggkonstruksjon i bindingsverk fra byggeår, som i ettertid er etterisolert og utlektet for å sikre bedre lufting. Saltakkonstruksjon med papp/vindsperre, lekter, sløyfer og glassert takstein. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Taktekkingen er med Hollandsk glasert taksten med levetid opptil 40 år.
Bygningens utvendige konstruksjoner, inkludert fasader, tak, vinduer, dører og drenering, fremstår generelt i meget god stand. Det er gjennomført omfattende oppussing, og bygningsdelene fremstår som nye med god utførelse og forventet lang levetid.

Takhøyder:
1 etg: En del av etg er 295,6cm fra betong - En annen del er 250cm fra betong.
Kjeller: 240 cm fra betong

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med:
- Vannbåren varme støpt i gulv. Varmekilden er varmepumpe som er sirkulasjon mot sløyfe i bergvarme. (1etg)
- Radiatorer i øvre rom.
- Pipeløp med mulighet for peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris og eller ikke bebodd boligen, slik at strømutgifter er ukjent.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 564,-pr. 2026

Totale kommunale avgifter for hele eiendommen (Seksjon 1 og 2):
Renovasjonsgebyr kr 17 647,67,-
Vann- avløpsgebyr kr 27 244,88,-
Feie- og tilsynsgebyr kr 236,-
Totale utgifter kr 45 128,55,-

Eiendomsskatt kr 19 402,-(Seksjon 1 og 2):

Det er opp til nye eiere av seksjon 1 og 2 å fordele de kommunale avgiftene seg i mellom.

Eiendomsskatt
Kr 9 701,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Eiendomskatten seksjonen er ilagt gjelder for hele eiendommen.

Nye eiere av seksjonene oppfordres til å sende endringsmelding av skattemelding for 2024 slik at eiendomsskatten fordeles mellom de to seksjonene. Lenke til dette og mer info fra kommune her: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/klage-pa-eiendomsskatten/

Det tas forbehold om at endelig fakturerbart beløp endres etter innsendt melding.

Formuesverdi
Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe på boligen.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger. Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 50 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 95% (øvrige boliger).

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Felleskostnader i sameiet - Eiendommen er nylig seksjonert og består av et lite sameie med to seksjoner. Det er per i dag ikke etablert faste, månedlige felleskostnader eller fellesgjeld.

I et sameie vil det normalt påløpe enkelte felles utgifter, for eksempel knyttet til forsikring av bygget, eventuelt vedlikehold av felles bygningsdeler, samt andre kostnader som etter eierseksjonsloven anses som felles ansvar.

Det anbefales at sameierne i fellesskap etablerer en ordning med faste felleskostnader eller en annen hensiktsmessig modell for avsetning til dekning av løpende utgifter og fremtidig vedlikehold. I mindre sameier avtales dette ofte direkte mellom seksjonseierne, tilpasset behov og kostnadsnivå.

Kjøper oppfordres til å være innstilt på å delta i en slik ordning etter overtakelse, i tråd med sameiets behov og lovens bestemmelser.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 194 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gårdsplassen som er dekt med div. singel, plen, busker, hekker og trær. Skrå tomt. Flere støttemurer mellom de forskjellige nivåene på tomten. Nedre del av hagen er å betrakte som naturtomt.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ble opprinnelig oppført i 1908 etter tegninger av den anerkjente arkitekten Jørgen Haslef Berner, og senere ombygget i 1929 etter tegninger av arkitekt H.S. Bakstad, noe som ytterligere har bidratt til eiendommens karakter og uttrykk. Jørgen Haslef Berner, gjennom firmaet Berner & Berner, har også vært involvert i kjente prosjekter som Ris kirke, Rjukan kirke og ombyggingen av Det kongelige slott i 1906. Dette er en eiendom med sjel, historie og arkitektonisk tyngde, perfekt for deg som verdsetter klassiske kvaliteter i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde.

Om beliggenheten:
Tingstuveien 27 er en del av et særegent boligområde med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Bebyggelsen strekker seg langs høydedraget over Bestumkilen, og området kjennetegnes av klassiske boliger fra samme epoke, som sammen danner et helhetlig og attraktivt bomiljø.
Beliggenheten er skjermet og tilbaketrukket på Skøyen/Bestum, preget av grønne omgivelser og trafikkstille gater.
Her bor du i et rolig nabolag, samtidig som du har kort vei til både byens puls, fjorden og store rekreasjonsområder. Området er kjent for høy bokvalitet, gode solforhold og en sjelden kombinasjon av bynærhet og natur.

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 27 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus datert 1909.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra denne byggesaken. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom opprinnelig var godkjent til.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for til- og påbygning av våningshus, datert 1929.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av garasje, datert 1946.

Det er gitt igansettingstillatelse for oppdeling av enebolig til tomannsbolig, bruksendring samt fasadeendring datert 14.11.2025, samt tillatelse til endring datert 18.02.2026. Det er ikke utstedt ferdigattest eller brukstillatelse for tiltakene pr dags dato. Selger bekrefter at det pr 17.04.2026 er søkt om brukstillatelse for tiltakene og vil besørge brukstillatelse innen overtakelse. Kjøper aksepterer at overtakelse kan bli flyttet dersom brukstillatelse ikke foreligger.

I forbindelse med søknad om brukstillatelse må det tinglyses en midlertidighetserklæring i eiendommens grunnboksblad. Dette innebærer at det er gitt midlertidig unntak fra vegloven i forbindelse med etablering av utvendig trapp nærmere offentlig vei enn reguleringen tillater.
Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det. Erklæringen som skal tinglyses følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Seksjonering er gjennomført. Saksnummer 2024/00226 hos Plan og bygg.
Kjøper må selv sende inn søknad om ferdigattest til PBE etter gjennomført rehabilitering av boligen innvendig.

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 omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker:
Områderegulering for Skøyen
Saksnr 201414412
Sakstype Områderegulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414412

Harbitzalléen 2B - Bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting
Saksnr 202459094
Sakstype Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459094

Harbitzalléen - Gateopprustning
Saksnr 202307652
Sakstype Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307652

TINGSTUVEIEN 31. GNR. 5 BNR. 9 Ønske omregulere og tilrette legge for (Bolig)/Kontor/Forretning/ Bevertning/Tjenesteyting T-bane. 12 - 16 etasjer.
Saksnr 201517140
Sakstype Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201517140

Nærliggende byggesaker:
Tingstuveien 25 - oppføring av bolig
Saksnummer 202507104
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507104

Drammensveien 161 - bruksendring til forretning og oppføring av tilbygg
Saksnummer 202603515
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603515

Drammensveien 161 - bruksendring fra verksted til forretning
Saksnummer 202509156
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509156

Hoffsveien 9 - oppføring av Skøyen stasjon - Fornebubanen
Saksnummer 202510917
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510917

Det pågår byggearbeider i nærområdet, og kjøper må påregne noe støy over tid som følge av utbygging av blant annet T-bane og boligprosjekter. Listen over pågående prosjekter er ikke uttømmende, og ytterligere arbeider i området kan forekomme.

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:

301/5/23/1:
22.03.1929 - Dokumentnr: 127 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:5 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1929 - Dokumentnr: 202 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:5 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1955 - Dokumentnr: 9686 - Erklæring/avtale
VEDR. FORSTØTNINGSMUR
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:5 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2025 - Dokumentnr: 1333555 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2025 - Dokumentnr: 1333567 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2024 - Dokumentnr: 1904831 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort og overleveres vaske/ryddet stand som på visning.

Boligen er forsikret ved Tryg Forsikring med polisenummer 3799012.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. ditital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging / Backoffice kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 18. april 2026

Megler
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

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

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

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

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

Tingstuveien 29

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 206 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	24 min 🚶 2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	8 min 🚗 3.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	8 min 🚗 3.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	9 min 🚗 5.6 km

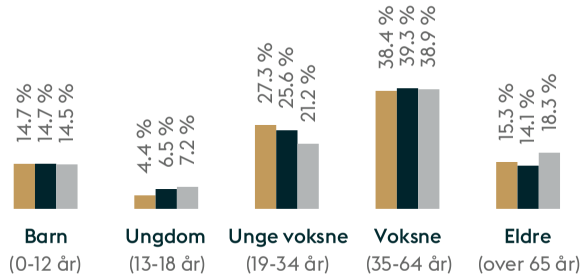
Offentlig transport

Sjølyst	Totalt 24 ulike linjer	4 min 🚶 0.4 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	5 min 🚶 0.4 km
Skøyen	Linje 13	9 min 🚶 0.8 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	19 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 8.1 km

Barnehager

Tingeliten Kanvas-barnehage (1...	33 barn	3 min 🚶 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	12 min 🚶 1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	27 barn	12 min 🚶 1.1 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 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Ferd stadion	13 min
Casinetto balløkke	17 min
SATS Sjølyst	11 min
EVO Sjølyst	12 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



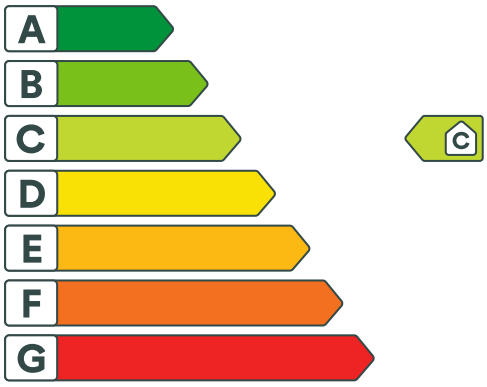
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse	
Tingstuveien 27, 0281 OSLO	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80025920**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1908**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
106,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
106,58 kWh/m²	**25 367 kWh**



Tingstuveien 27, 0281 OSLO

Detaljering

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



Tingstuveien 27, 0281 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simen Peter Eiterjord	9578-5997-4-2507260	2026-04-13 13:23:37

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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0587/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tingstuveien 27, 0281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Eiterjord Eiendom AS v/ Simen Peter Eiterjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3799012
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra rør AS - Nytt røropplegg til komplett bad WWK elektro AS - Nytt elektro til komplett bad

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp med baderomsplater klart til membran og lagt nytt sluk. Det er lagt nye avløp av Avra rør. Membran legges før fliser legges.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra rør as WWK elektro T.R bygg As

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best i Høyden AS. Det er lagt nytt tak/undertak. Med glassert takstein. Det er gitt 15 års garanti på utført jobb. 40 års garanti på stein.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.J Bygg og Anlegg Johansen. Ny drenering rundt hele huset. Det er også etterisolert. Det er 10 år garanti på jobben.

---

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: WWK elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Er trekt rør til garasje gjort klart for å kunne installeres.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avra rør AS Det er lagt nytt VVS til kjøkken og to bad i boligen. Det er et eksisterende bad i kjeller som ikke er lagt nytt på.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjelder byggesak - 2025/18661 - Tingstuveien 27 - oppdeling av bolig Det er utført arbeid knyttet til denne byggesaken. Lyd, brann , sprinkel og VVS. Det er utført alle krav for adskilling til to bruksenheter. Der arbeid knyttet til lyd (himling) brann krav, sprinkel-anlegg i alle etasjer og VVS. Tømrerarbeid/brann- FA EIENDOM DA VVS AS - Avrarør as /olumpys VVS AS Sprinkel - LAURITSEN VVS AS Elektro - WWK elektro AS

---

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

Ja

Beskriv: Bad i underetasje har pumpe for gråvann (fra vask og dusj). Dette er montert av Avra rør AS.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vinduer på hele eiendommen. Dette er bestilt via godkjening av BYA (byantikvaren). Leverandøren er Bykle AS. Det er skiftet kledning på hele eiendommen i samme stil som forrige. Det er også etterisolert 5 cm på yttervegg.

---

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Pipe er ukjent tilstand. Den har vi ikke brukt /testet.

---

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

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Underetasje er søkt som godkjent som varigopphold. Denne kan derfor leies ut som en del av egen bolig. Det er søkt om brukstilatelse for dette

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026

---

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? 2024

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler ferdig-attest for hele tiltaket for - oppdeling av bolig Tinstuveien 27 Det som gjennstår for å få ferdig-attest er : Ferdigstille badene med innredning Ferdigstille kjøkken. Det er sendt inn søknad for middlertidig brukstilatelse ut fra byggesak - 2025/18661. Vi kan hjelpe til med å søke ferdig-attest i regi med ny kjøper etter avtale.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0587/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Simen Peter Eiterjord	**2026-04-13**

Identifikasjon

Simen Peter Eiterjord

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tingstuveien 27, 0281 OSLO

OSLO kommune

gnr. 5, bnr. 23, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22699-1007 **Eiendomsverdi ref nr:** JG1107

Foretak: SIMONSEN BYGG & TAKST **Takstingeniør:** Simonsen Christer Coldier

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

Simonsen Bygg & Takst

Vi er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Simonsen Christer Coldier

Uavhengig Takstingeniør

ccs@takstsenteret.no

979 84 338

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig fremstår boligen med god standard, hvor det meste av vurderte bygningsdeler er gitt TG1 og fremstår som nylig oppgradert. Innvendige forhold er ikke fullt ut vurdert, da deler av boligen ikke er ferdigstilt. Tilstandsvurdering av uferdige bygningsdeler er ikke i henhold til krav i avhendingsloven med forskrift.

Tomannsbolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Bygningens utvendige konstruksjoner, inkludert fasader, tak, vinduer, dører og drenering, fremstår generelt i meget god stand. Det er gjennomført omfattende oppussing, og bygningsdelene fremstår som nye med god utførelse og forventet lang levetid.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige forhold er ikke vurdert, da deler av boligen ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet. Tilstandsvurdering av uferdige bygningsdeler er ikke i samsvar med kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

VÅTROM Gå til side

Badet i kjeller er i god stand.

Våtrommene som ikke er vurdert, er rom som arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da kjøkkenet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det som er vurdert er i god stand. Det som ikke er vurdert var på betalingsdagen ikke ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforholdene vurderes som gode. Det er nylig etablert ny drenering rundt boligen, med løsninger for effektiv bortledning av vann. Dette bidrar til redusert fuktbelastning på grunnmuren og gode forhold for bygningens konstruksjoner over tid.

Tomten er opparbeidet med ny plen og tilpasset terreng for bortledning av overflatevann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

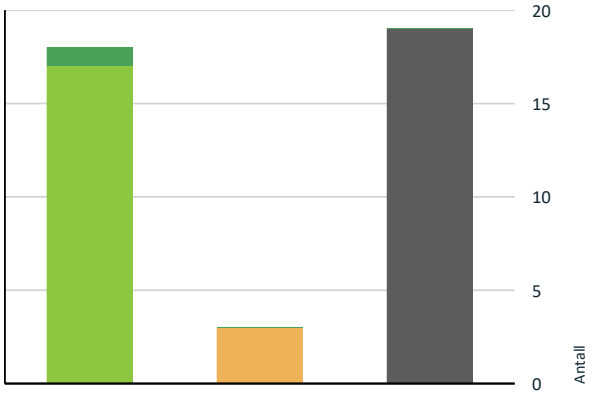
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

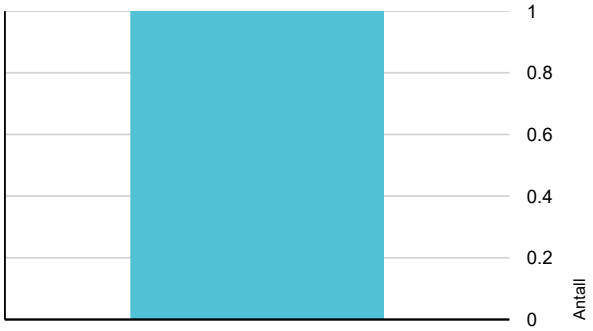
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Dører - bakside	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1909

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er med Hollandsk glasert taksten med levetid opptil 40 år
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Opprinnelig veggkonstruksjon i bindingsverk fra byggeår, som i ettertid er etterisolert og utlektet for å sikre bedre lufting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med papp/vindsperre, lekter, sløyfer og glassert takstein.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vinduer

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør ved hovesingang fremstår i god stand uten registrerte avvik ved befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - bakside

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det registreres at enkelte dører har treg funksjon og er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kan medføre redusert brukskomfort

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassen er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningssakkyndig, når arbeidet er ferdigstilt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Utvendige trapper

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takhøyde:
1 etg : En del av etg er 295,6 fra betong.
En annen del er 250 fra betong.

Kjeller: 240 cm fra betong

Innvendige overflater er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. Årsaken er at arbeidene ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet, og forholdene gir derfor ikke et representativt eller forsvarlig grunnlag for vurdering.
Det er ikke foretatt vurdering av blant annet, men ikke begrenset til, vegg-, tak- og gulvoverflater, overflatebehandling, synlige skjøter eller estetisk utførelse.
Eventuelle forhold knyttet til innvendige overflater må vurderes på et senere tidspunkt når arbeidene er fullført og overflatene er ferdigstilt.
Denne rapporten kan ikke legges til grunn for vurdering av kvalitet eller tilstand på nevnte forhold.
Det er heller ikke foretatt destruktive inngrep eller nærmere undersøkelser av skjulte forhold.

Må vurderes når arbeidet er ferdigstilt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Gang/trapp, Kjøkken, spiserom og soverom

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hull fra før av Hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold, men merk at dette ikke er noen garanti for at det ikke er skjulte skader andre steder. Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra

Badet har:

Flislagte vegger og gulv. ukjent årstall.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Speil/speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft 3 hull i dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er behov for sparkling og maling av kasse i himling på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet er av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjon

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

. Gulvsluk er av plast. Ved visuell kontroll ble det registrert synlig mansjett/membran ført under klemring. Det foreligger FDV-dokumentasjon for arbeidene. Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking på bad i kjeller ble ikke gjennomført, da det allerede forelå hull som muliggjorde nødvendig kontroll.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

TO EU Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

TO EU Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

TO EU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

TO EU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

TO EU Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > BAD 2

TO EU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TO EU Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da kjøkkenet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TO EU Avtrekk

Beskrivelse

Badet er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekraner på bad i veggluke er ikke merket. Manglende merking gjør det vansklig å identifisere hvilke kurser og instalasjoner de enkelte ventilene tilhører, noe som kan komplisere avstenging ved en lekkasje eller vedlikehold. Merking anbefales for bedre oversikt og brukervenlighet.

Årstall: 2025

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast og fremstår uten synlige lekkasjer eller skader. Systemet vurderes å ha normal funksjon og forventet levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral er ikke vurdert, da arbeidet ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Må vurderes av bygningskyndig når arbeide er ferdigstilt.
Da våtrommet ikke er ferdigstilt, er det ikke grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering i henhold til kravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om tryggere bolighandel.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra xxxxx
Berederen er plassert i Tekninsk rom

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med ny vannbåren varme, som gir jevn varmefordeling og energieffektiv oppvarming. Anlegget vurderes å være av nyere dato med normal forventet levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt fundamentert på komprimerte, faste masser. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt boligen er nylig utført i 2025. Terrenget er gravd opp rundt grunnmuren, og det er lagt nye drensrør for effektiv bortledning av vann. Det er også montert knotteplast som bidrar til å beskytte grunnmuren mot fukt.
Drenering fra 2025 har en forventet levetid på ca. 30–50 år, forutsatt normal bruk og at løsningen er fagmessig utført

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et lett skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen av helse, miljø og sikkerhet er basert på visuelle observasjoner, og det kan ikke utelukkes skjulte forhold

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2026

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

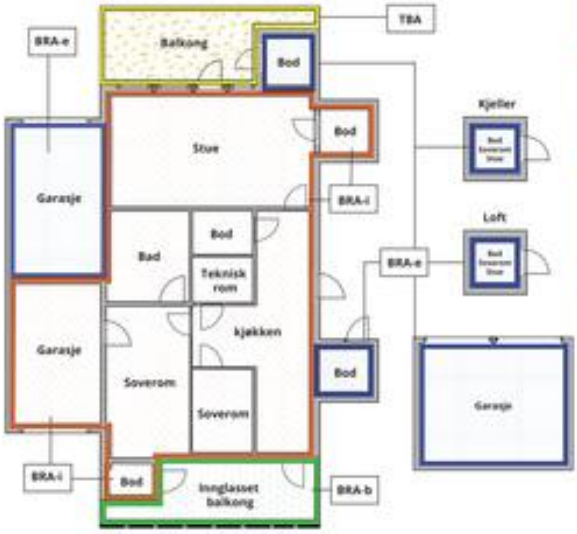
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	105			105	40
Etasje 1	135			135	12
SUM	**240**				**52**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue m/trapp, stue, bad, bod, bod 2, fellesbod, wc, teknisk rom, gang		
Etasje 1	Hall m/trapp, hall m/trapp 2, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, spisestue, stue, bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		35	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Simonsen Christer Coldier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	5	23		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tingstuveien 27

Hjemmelshaver
Eiterjord Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tingstuveien 27 ligger i en tilbaketrukket villavei på Skøyen i bydel Ullern i Oslo. Området er attraktivt med kort vei til handel, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder. Gangavstand til dagligvareforretning som Coop Mega på Harbitz torg, Rema 1000 i Hoffsveien. En kort spasertur unna ligger også Karenslyst Allé, med butikker, kaféer og restauranter. Kort vei til CC-Vest kjøpesenter. Området har flere flotte turmuligheter. Her kan nevnes gangvei fra Skøyen til Hydro badestrand, samt sykkeltrasé fra Skøyen til Tjuvholmen og Aker Brygge den ene veien og Lysaker/Fornebu/Sandvika den andre veien. Kort vei til Bygdøy med turområder som blant annet Kongeskogen og flere strender Huk, Paradisbukta. Flere barnehager i kort gangavstand fra eiendommen. Blant annet Elmholt barnehage, Solbakken barnas hage og Dokka barnehage. Eiendommen soner til Bestum barneskole. Øraker skole og Bjørnesletta ungdomsskole samt Ris ungdomsskole. Godt tilbud med kollektivtransport i området, med buss, tog, trikk. Kort gangavstand til Skøyen, et av Oslos beste kollektivknutepunkter med alle typer offentlig kommunikasjon. Fornebubanen er planlagt ferdigstilt i 2029.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hovedsakelig lett skrånende tomt opparbeidet med , beplantning, forstøtningsmurer, terrasse. Tomt på baksiden av boligen er meget skrånende. Stenlagt gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	18.04.2026	
3	18.04.2026	
4	18.04.2026	
5	18.04.2026	
6	18.04.2026	
7	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Tingstuveien 27 og 29, og har gårdsnummer 5 og bruksnummer 23 i Oslo kommune.

Sameiet består av to boligseksjoner. Seksjon 1 har adresse Tingstuveien 29 og ligger i byggets første etasje og kjeller. Seksjon 2 har adresse Tingstuveien 27 og ligger i byggets andre etasje og loft.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Seksjon 2 disponerer egen bod i kjeller, som markert på plantegning av kjeller. Seksjonene har 1 felles bod/ teknisk rom i kjeller og 1 felles gang i første etasje.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

§ 2.6 Oppdeling og bruk av uteareal Sameiets uteareal er inndelt i eksklusive utearealer tilknyttet den enkelte seksjon, samt felles uteareal, slik dette fremgår av Vedlegg 1 – Utenomhusplan S1–S2. De utearealene som i vedlegget er markert som S1 og S2, disponeres eksklusivt av respektive seksjonseiere. Områder som er markert som felles, anses som fellesareal og kan benyttes av begge seksjonseiere. Endringer i oppdeling, arealbruk eller disponering av utearealene kan kun skje med samtykke fra begge seksjonseiere og ved endring av vedtektene.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. 2

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører 3

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne 4

slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39. 5

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. 6

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si

seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om 7

Styret er beslutningsdyktig når

begge styremedlemmene

er til stede.

Beslutninger

kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. 8

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo

Utskriftsdato: 06.01.2026

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: 06.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-5/23 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tingstuveien 27 0281 OSLO
Fakturamottaker:	Eiterjord Eiendom As Støttumveien 3B 1170 OSLO
Eiernavn:	Eiterjord Eiendom As

Kommunale avgifter	NOK 45 128,55
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 45 128,55

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**11 073,39**	**0,00**	25090004001745033	11738567	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**11 073,39**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	17 647,67
Vann- og avløpsgebyr	27 244,88
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Totale avgifter	**45 128,55**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-5/23/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Tingstuveien 27 0281 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Eiterjord Eiendom As Støttumveien 3b 1170 OSLO		
Eiernavn:	Eiterjord Eiendom As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

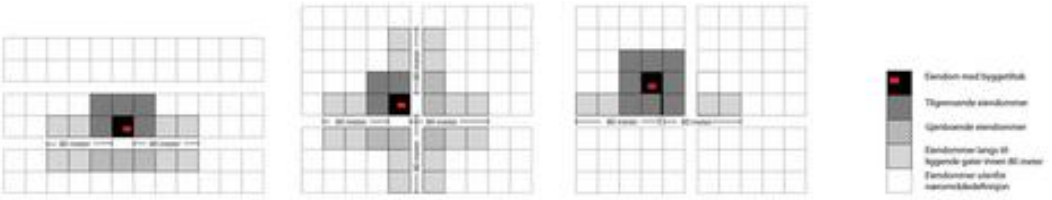
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

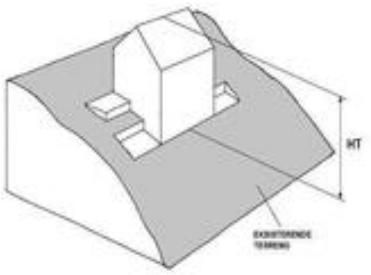
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

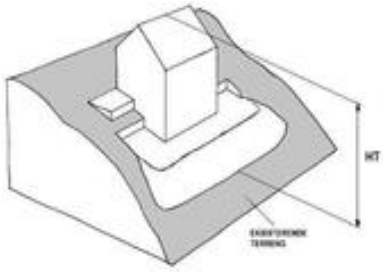
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-2228

Reguleringsplan for del av Drammensbanen med sporarrangement for vendig/oppstilling av togsett mellom Skøyen og Bestun stasjoner samt tilstøtende veier m.v.

S-2228 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701336
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 25
Knytning(er) mot andre planer: 12294

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Doknr: 1333567 Tinglyst: 04.11.2025
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger) 9 2 7 0 3 4 8 4 0

Erklæring

vedrørende

Eiendom: **Gnr. 5 Bnr. 23, Tingstuveien 27 i Oslo** - SNR.1 og SNR.2
Saksnummer : **202207232**
Type byggverk: **Støyskjerm**
Tiltakshaver: ~~**Skøyen Eiendom AS**~~ EITERJORD EIENDOM AS

Den 13.12.2023 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at støyskjermen kan plasseres med en byggeavstand på 3,12 meter fra midt regulert Tingstuveien. Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 13.10.2025

Eiterjord Eiendom AS Simen Peter Eiterjord
Eiers underskrift

9 2 7 0 3 4 8 4 0
Fødselsnr.

Eiterjord Eiendom AS Samtykke

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

Saksnr.: 202207232-17
Side 2 av 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
TINGSTUVEIEN 27

Dato: 07.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524568
1887

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.5 BNR. 23

Vi viser til bestilling av 20260107 for TINGSTUVEIEN 27.

GNR. 5 BNR. 23

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.01.1909.

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

2194 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
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

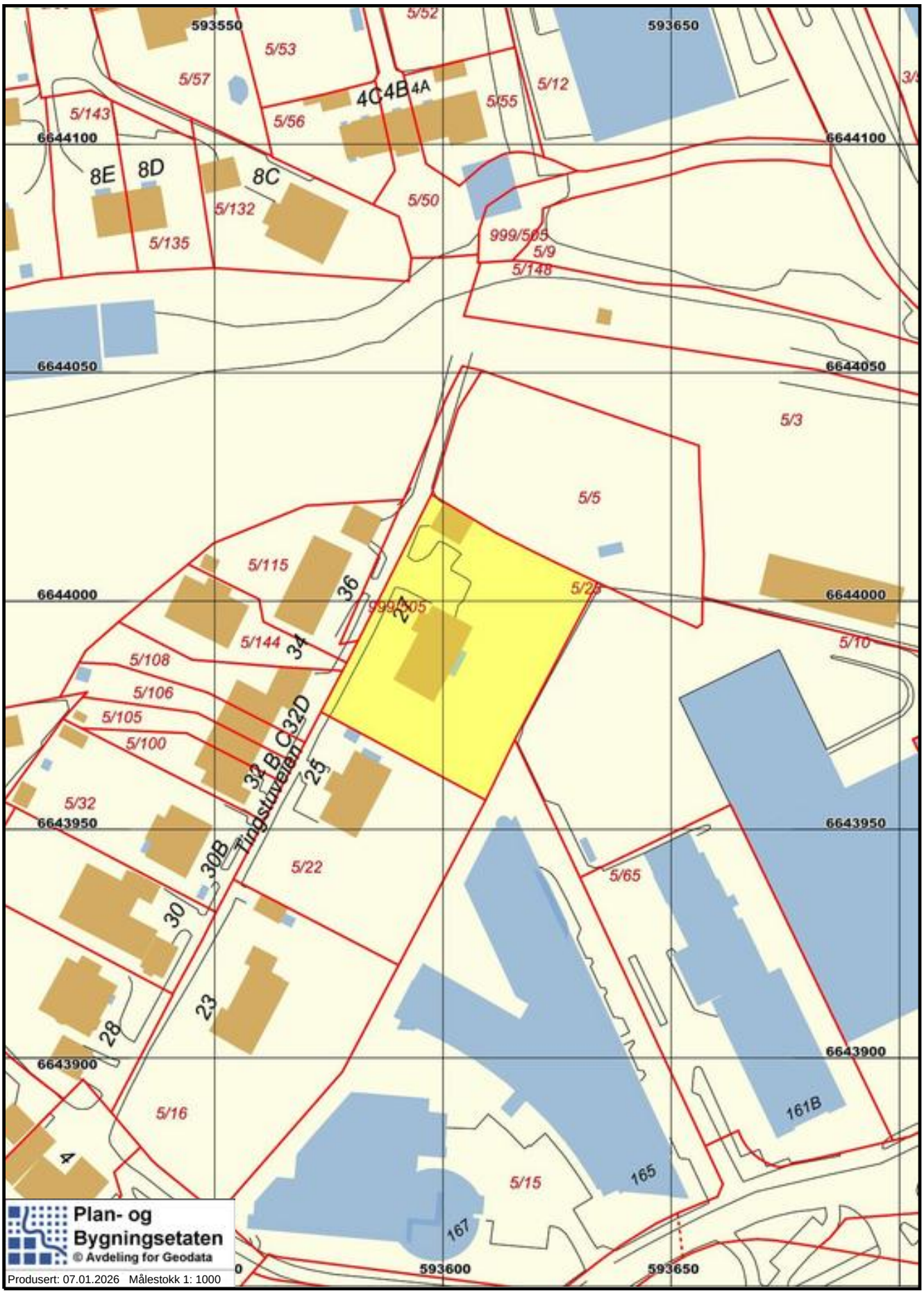
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593550
593650
6644100
6644050
6644000
6643950
6643900
5/52
5/53
5/57
5/143
5/56
5/55
5/12
5/132
5/135
5/50
999/505
5/9
5/148
5/3
5/5
5/115
5/144
5/108
5/106
5/105
5/100
5/32
5/22
5/65
5/10
5/16
5/15
8E
8D
8C
4C
4B
4A
36
34
32B
32D
30B
30
28
25
23
4
161B
165
167
Tingstuveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.01.2026 Målestokk 1: 1000

BYGNINGSDEPARTEMENTET
270/1908
1ste Bilag.

BYG. OPCHEFEN 859/08 AKER

877/10

5/23

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus nr II
Sig mir: Andersen dsstt.
Eier: ~~Overretssagfører Lindebaumer~~

parcel af
paa Gr.-No. 5 B.-No. 10 Gløiern

Parcel No. 5 til Gade No. 57

Indleveret 3die december 1908 Attesteret 21de oktober 1909 (21)

209 B-08

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. samt medfølgende Kloakplan.

Akers Bygningsvesen den 4de december 1908.
Joh. S. Meyer

209 B. Tilbagesendes til hr. bygningsinspektøren. Der er af reguleringshensyn intet at bemerke mod bygningens beliggenhed, naar bygningen bifølges og naar afstanden fra nabogrænse blir som paa situationsplanen angivet.
Kloakbetingelser samt forskrifter for gatearbeidet vedlegges.
Akers ingeniørkontor, 7 dec. 1908
A. Meyer
E. Loffen.

I sat byn til disposande - sedelt innsendt

G.nr. 5	B.nr. 23
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 652 - 1929
Dat. 19 - 2
Antal bilag 11

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående tilbygning av våningshus

Eier: Enkefr. Andersen-Gott

adr. Hongens gt. 24

Anmelder: Arkt. H. S. Bakstad

adr. General Birchsgt. 32

Sted: Skøyen

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til Tingplassveien

Tillatelse 7/8-1929

Tekn. dir. gjennst 30/8.29

Ansvarshavende: Byggmester Henry Hansen, Store Borgeh, Vinderen.

Adr.

Veierklæring innkommet: 20/3-29

Gebyr: 27/6 1929 20/6 1929 211

Ferdigattest:

Akers Helserådets stempel

Akers Reguleringsvesens stempel

Tekn. dir. (2/2.29)

Bygn. råd 20/1.29

Ber 20/2.29

24/9. 46.

G.nr. 5	B.nr. 23
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 7834-1946
Dat. 22/9
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Tilskrevet foreldet 17/10-47.

Tilskrevet foreldet 2/10-48.

I angående gatelys/c

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Fru Grete Andersen Gott,	Skøyen	
adr. Brattbakken, Skøyen.	Parsell nr.	
	av	
Anmelder:	Tomt nr.	adr.
Gbkt.	til	Veierklæring innkommet:
Hj. S. Batstad,	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
adr. Teatergt. 7 III, Oslo.	Veisjef (ang. vei)	Gebyr: 21/9.46
	Brannsjef:	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet:	

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til nr. 1-4

Aker Kommune, Bygningskontrollen den 28/9-1946

1700

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 9/10 1946

AKERS FASADERÅD,

Ubrukt.

Tilbakemeldt med attest.

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger)

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr. 5 bnr. 23, Tingstuveien 27 i Oslo**
Saksnummer :	**2025/18661**
Type byggverk:	**Trapp, utvendig**
Tiltakshaver:	**Simen P. Eiterjord**

Den 17.02.2026 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at utvendig trapp kan plasseres med en avstand inntil 7,09 meter fra midt regulert Tingstuveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den .....

Eiers underskrift

Fødselsnummer

Fødselsnr./Orgnr. 927034840

Doknr: 1333555 Tinglyst: 04.11.2025
STATENS KARTVERK

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 5, bnr. 23, Tingstuveien 27 i Oslo, saksnummer 202207232.

SNR.1 og SNR.2

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av ny bruksenhet på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Tingstuveien godkjennes inntil videre i sin nåværende utforming (uten at snuhammer er opparbeidet etter kommunal standard).

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

OSLO, den 13.10 2025

Eitersjord Eiendom AS _____ Fødselsnr./Orgnr. 927034840

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO, den 13.10 2025

Eitersjord Eiendom AS _____ Fødselsnr./Orgnr. 927034840

EITERSJORD EIENDOM AS / SIMEN P. EITERSJORD

25 JUL 1955 9686
87

Mellom g.nr.5 og br.nr.23, Andersen-Gott og g.nr.5,br.nr.10 Thiis & Co. A/S, er man idag kommet til enighet om at forstötningsmuren som danner eiendomsgrense påstöpes til kote 9 og anvendes som bakvegg for lagerbygning, bekostet oppsatt av Thiis & Co. A/S. Lagerbygningens tak får fall inn på Thiis & Co.s tomt.

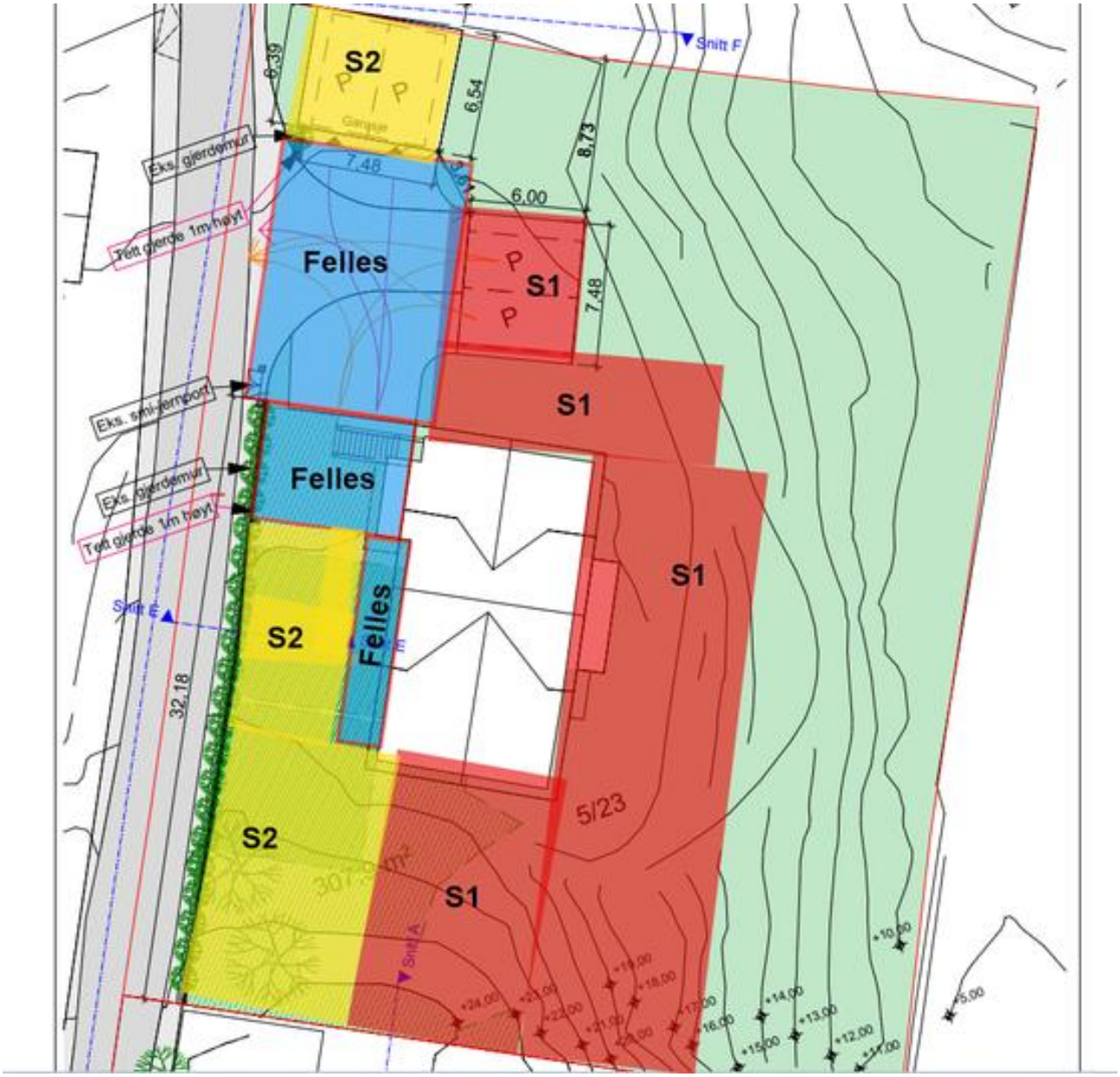
Flettverksgjerde oppå muren bekostes oppsatt og vedlikeholdt av g.nr. 5, br.nr. 23, Andersen-Gott.

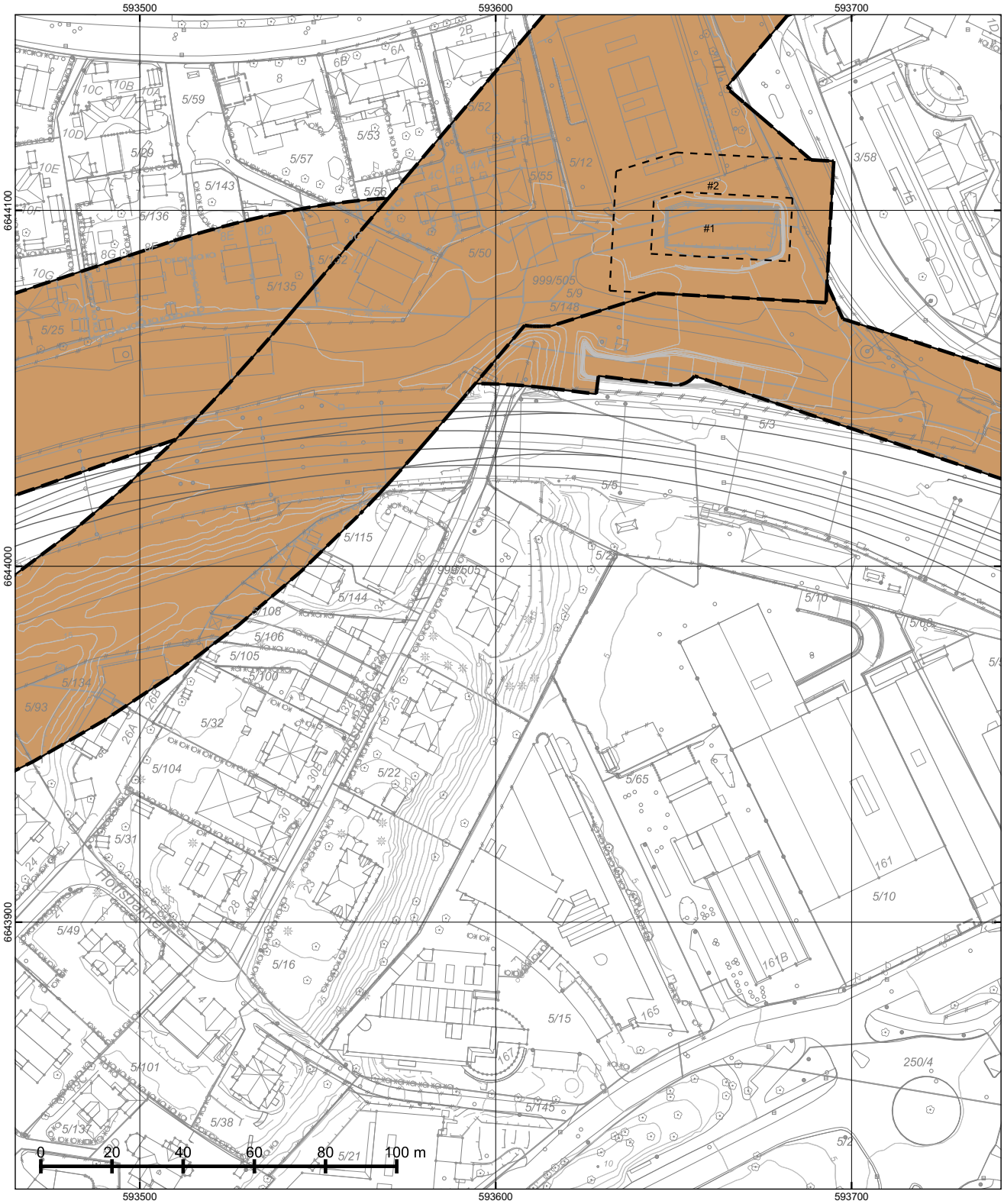
Oslo, 24.mai 1955.

J. Thiis & Co A/S
Byggmesterforretning

T.Sommerschield
sign.

Greta Andersen-Gott
sign.


S2
S1
Felles
Snitt F
Snitt E
Snitt A
Eks. gjerdemur
Tett gjerde 1m høyt
Eks. smi-jernport
6,39
6,54
8,73
7,48
6,00
32,18
5/23
301 m²



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

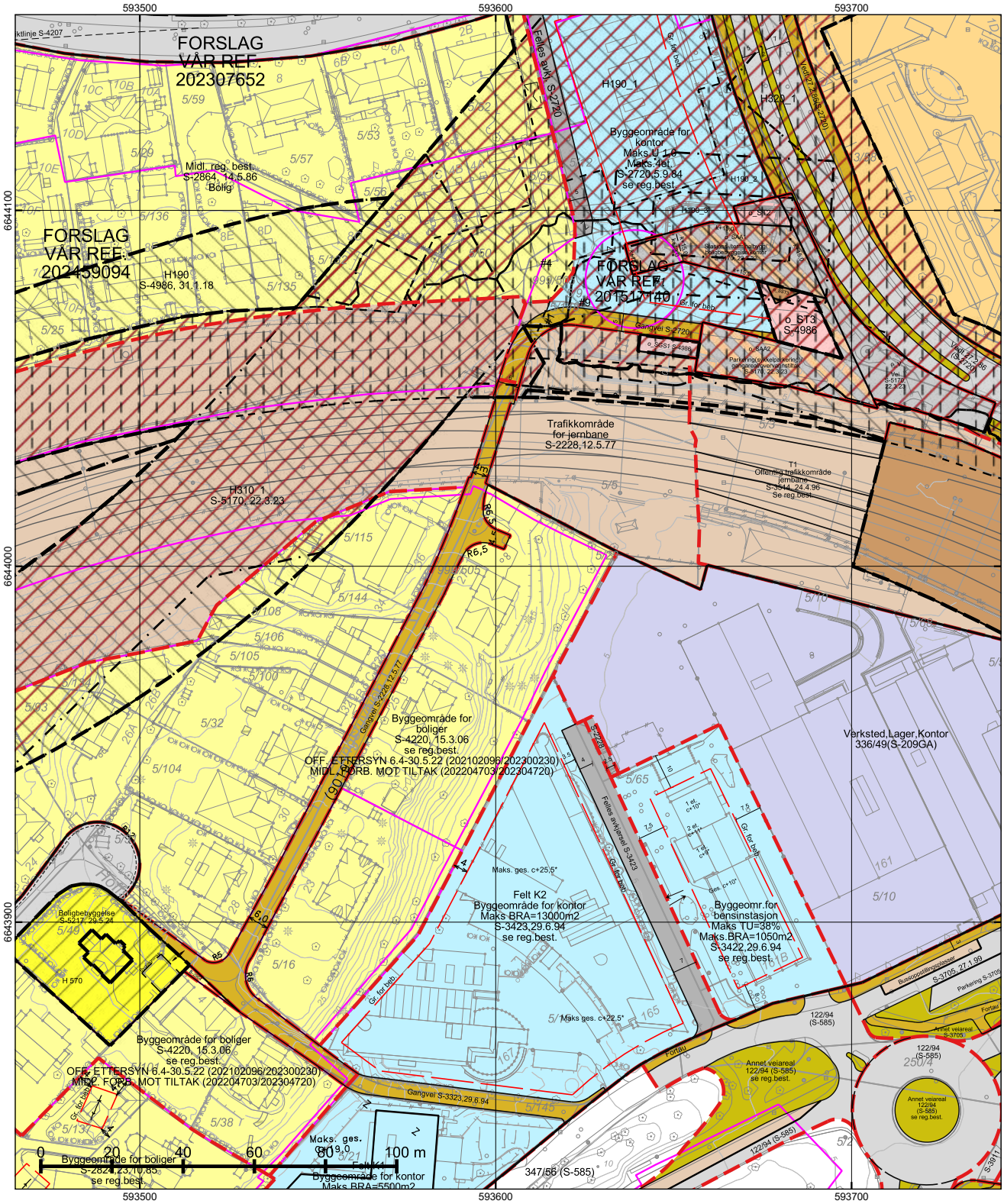
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151371/ 86524568
Deres ref.:
Adresse: TINGSTUVEIEN 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 5/23

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: 07.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

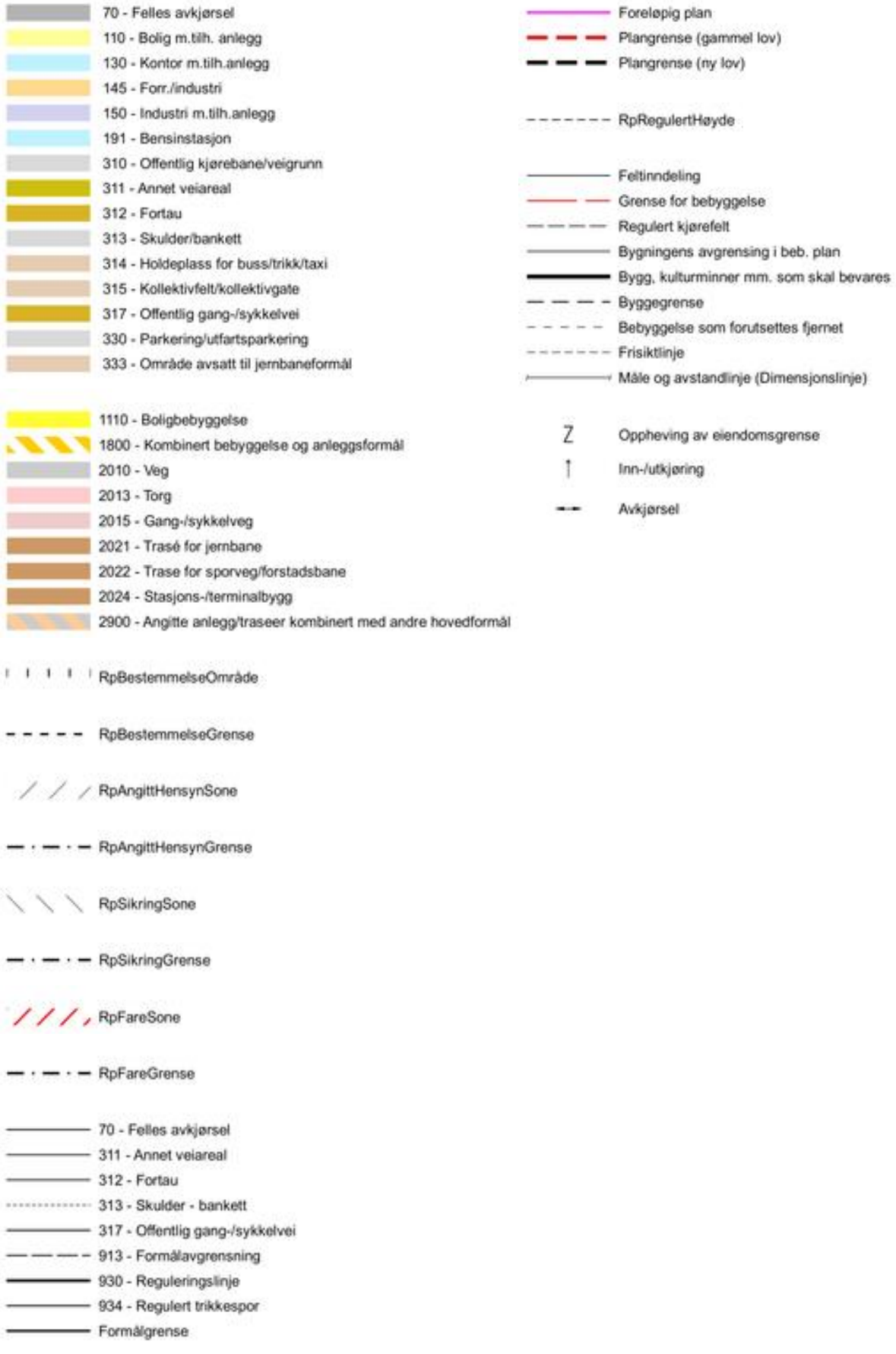
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

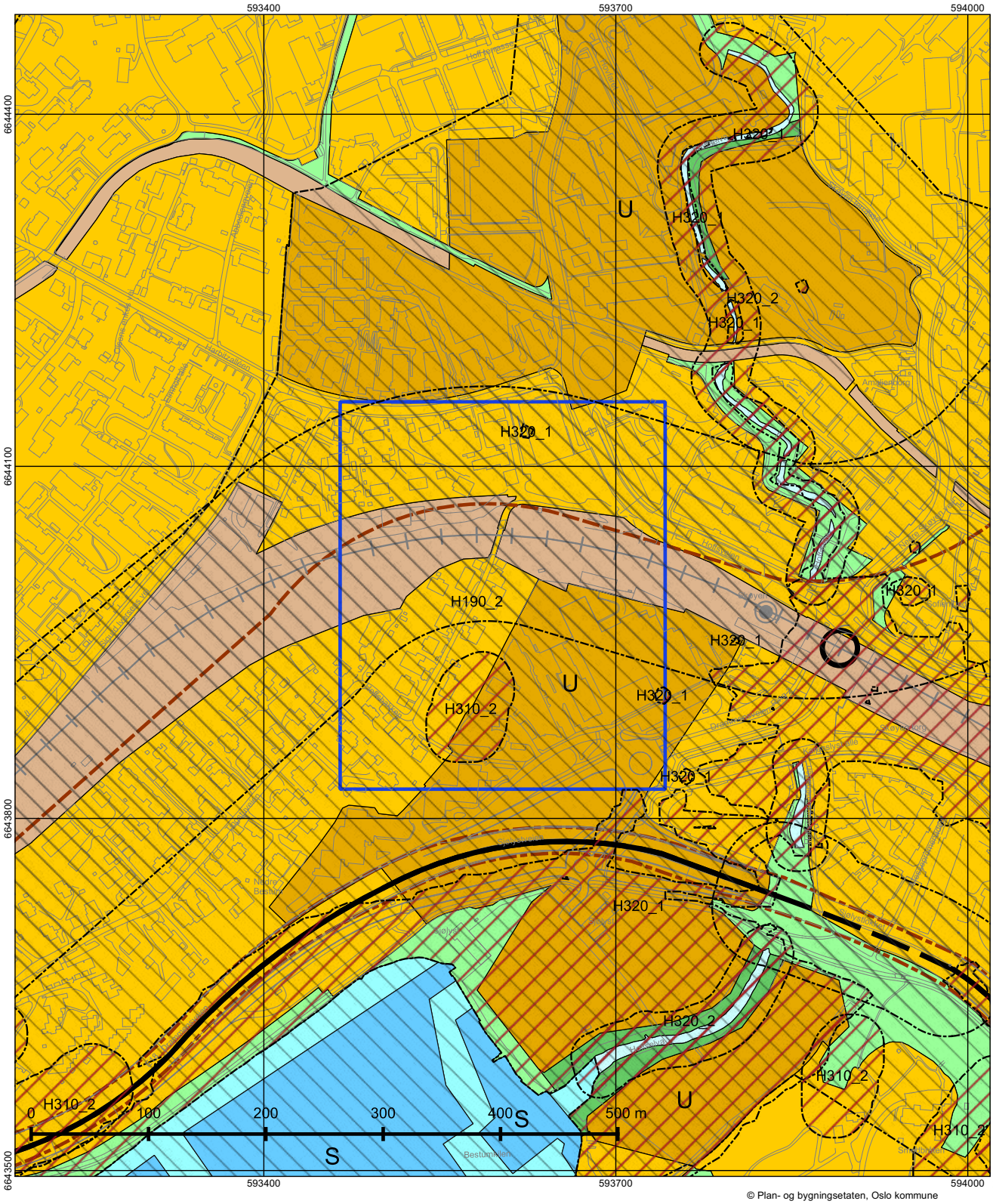
PlottID/Best.nr: 151371/ 86524568
Adresse: TINGSTUVEIEN 27
Gnr/Bnr: 5/23
Deres ref.:
Kommentar:

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: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151371/86524568
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

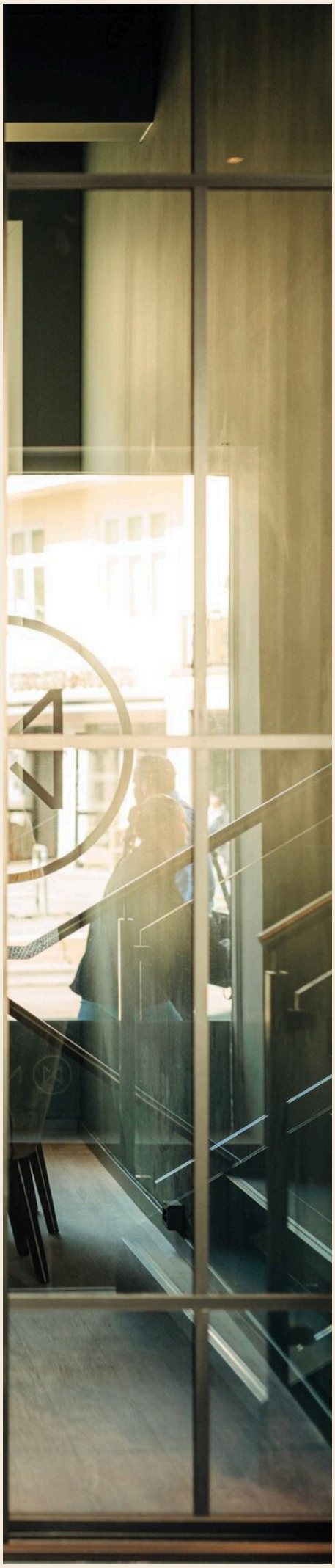


Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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

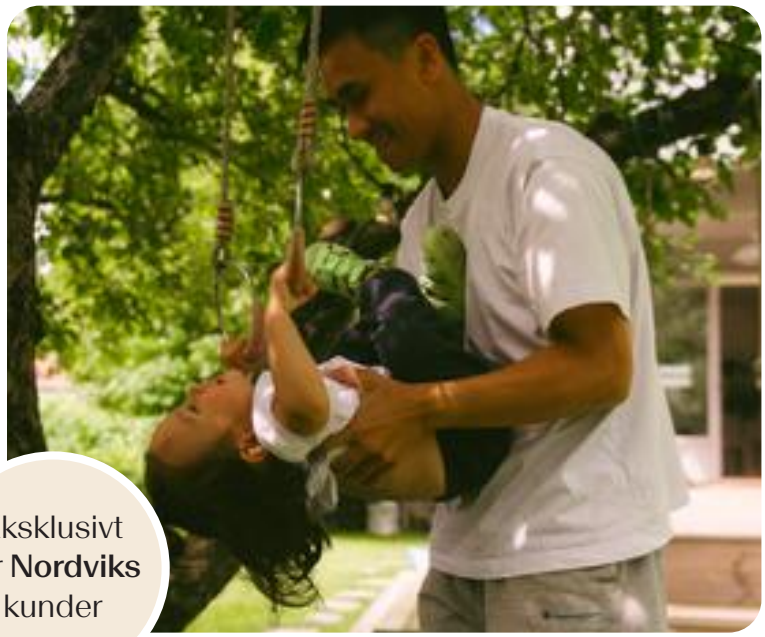


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750

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: 8-0587/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tingstuveien 27 0281 OSLO
Matrikkel: Gnr 5, bnr 23, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:

Espen A. Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750