

Tormods vei 1D



Velkommen til

Tormods vei 1D



Salgsoppgaven produsert 22. oktober 2025

Bekkelaget

Rålekker og nyoppusset bolig på 248 BRA|Høy standard|Solrike uteplasser|Garasje/ EL+ biloppstilling|5 min til t-bane

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 880,-
Totalpris	13 838 880,-
BRA-i	248 kvm
Totalt BRA	273 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tormods vei 1 D. En svært påkostet og sjelden bolig med 2 store plan + hems og loft. Tilbaketrukket beliggenhet kun et steinkast unna skogen, offentlig transport, matbutikker,skole (Bekkelaget), barnehager mm. Lettstelte uteplasser som gir sol fra morgen til kveld. Her får kjøper mange gode unike og gode kvaliteter:

- -Svært romslig bolig på 248 BRA hvor du kan flytte rett inn!
- -Betydelig påkostet og oppusset i 2025
- -Skjermet uteområde med boblebad og vestvendt sol
- -Ekslusivt kjøkken fra Hartnet m/ to oppvaskmaskiner
- -Gjennomgående 1 stavs eikeparkett
- -Takhøyde opp til 4.65m
- -2 bad + sep wc
- -Stor kjellerstue
- -Vaskerom
- -Kjølerom
- -Badstue
- -Stort loft med god oppbevaring
- -Garasje + biloppstillingsplass med el-lader
- -Bekkelaget skolekrets
- -Kort vei til offentlig transport

Arealer og innhold

BRA-i:	248 kvm
BRA-e:	16 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	273 kvm
TBA:	43 kvm

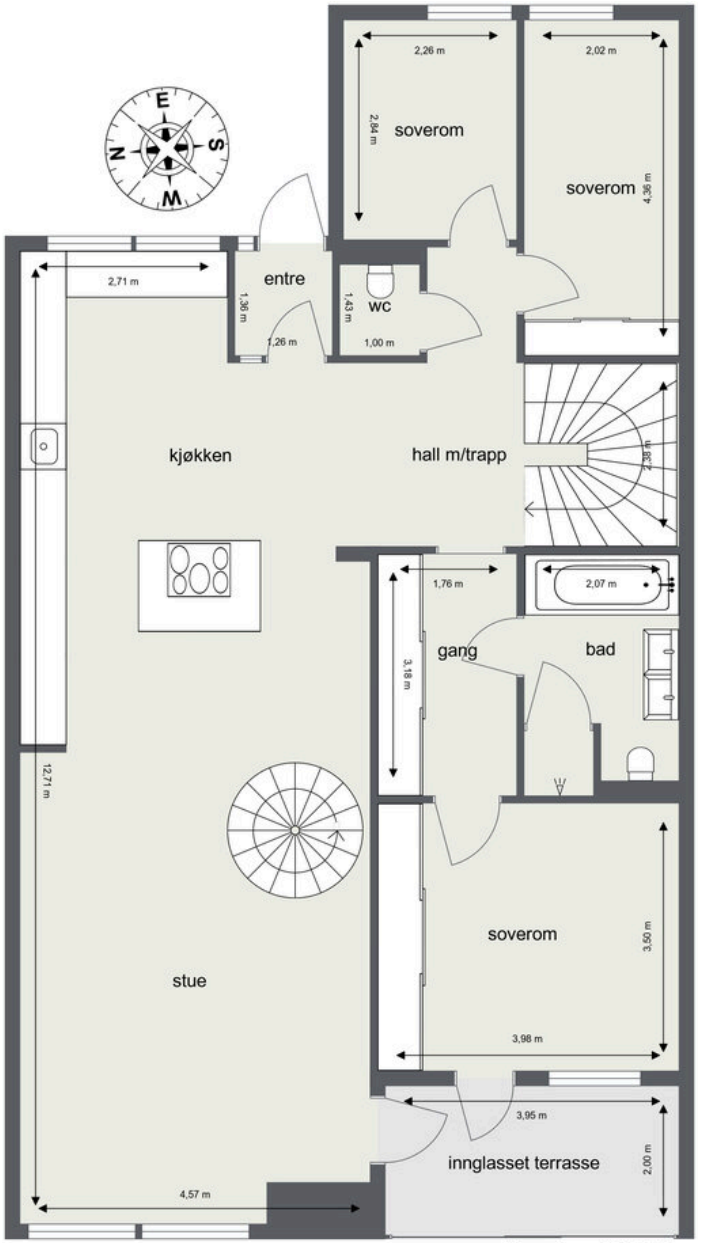
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Hall m/trapp, soverom, vaskerom, kjølerom, kjellerstue, badstue og bad
Total BRA: 111 kvm.

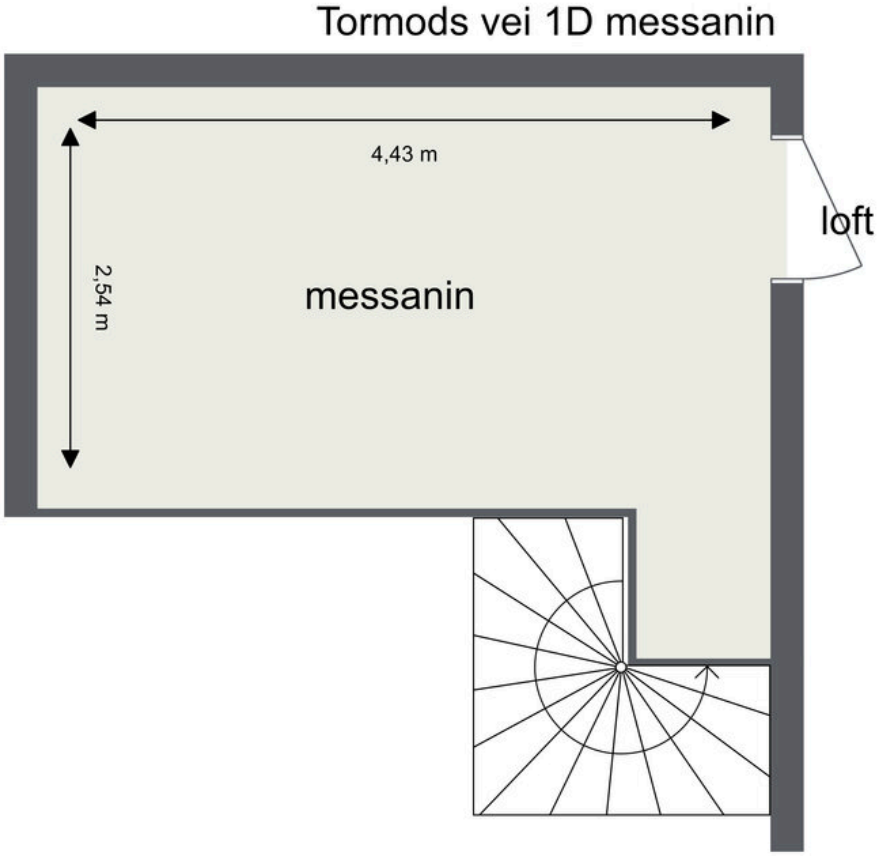
1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Entré, stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, 3 soverom, gang og bad
BRA-e: 16 kvm. Garasje
BRA-b: 9 kvm. Innglasset terrasse
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Mesanin/loftstue
Total BRA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 10 kvm.



Tormods vei 1D 1.etg










SIEMENS

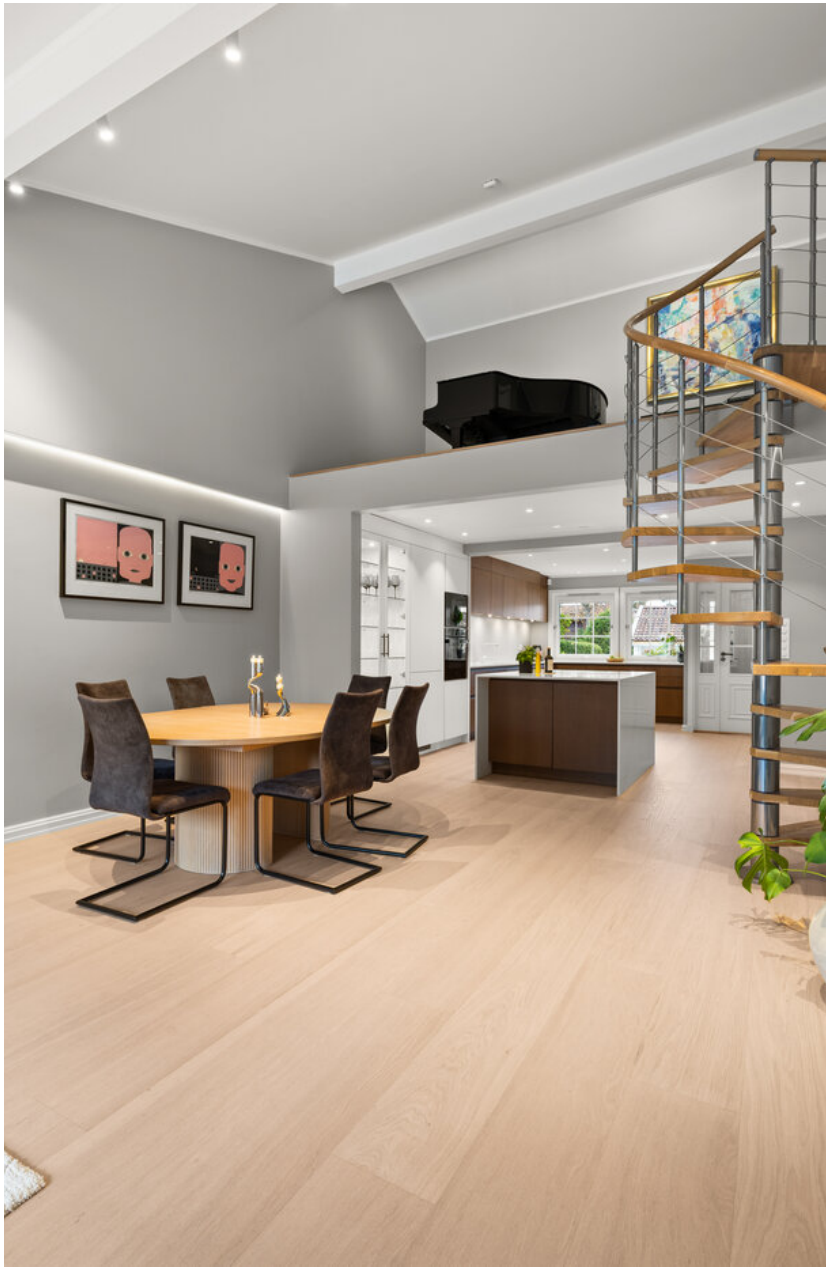















ULTIMATE TOYS FOR MEN




























NEW
YORK



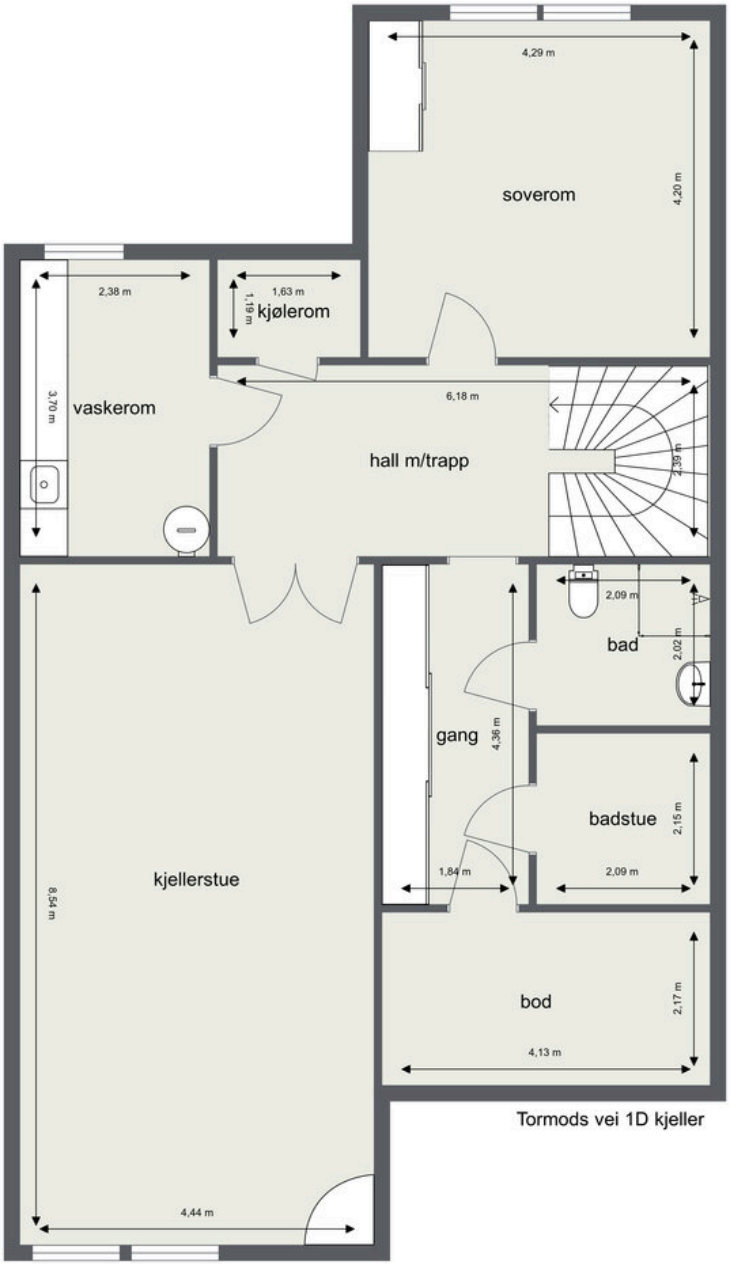











4,29 m
soverom
4,20 m
2,38 m
1,63 m
1,19 m
kjølerom
3,70 m
vaskerom
6,18 m
hall m/trapp
4,39 m
2,09 m
bad
2,02 m
gang
4,36 m
badstue
2,15 m
1,84 m
2,09 m
kjellerstue
8,54 m
bod
2,17 m
4,13 m
4,44 m
Tormods vei 1D kjeller






















AEG
10 YEARS WARRANTY
AEG
10 YEARS WARRANTY







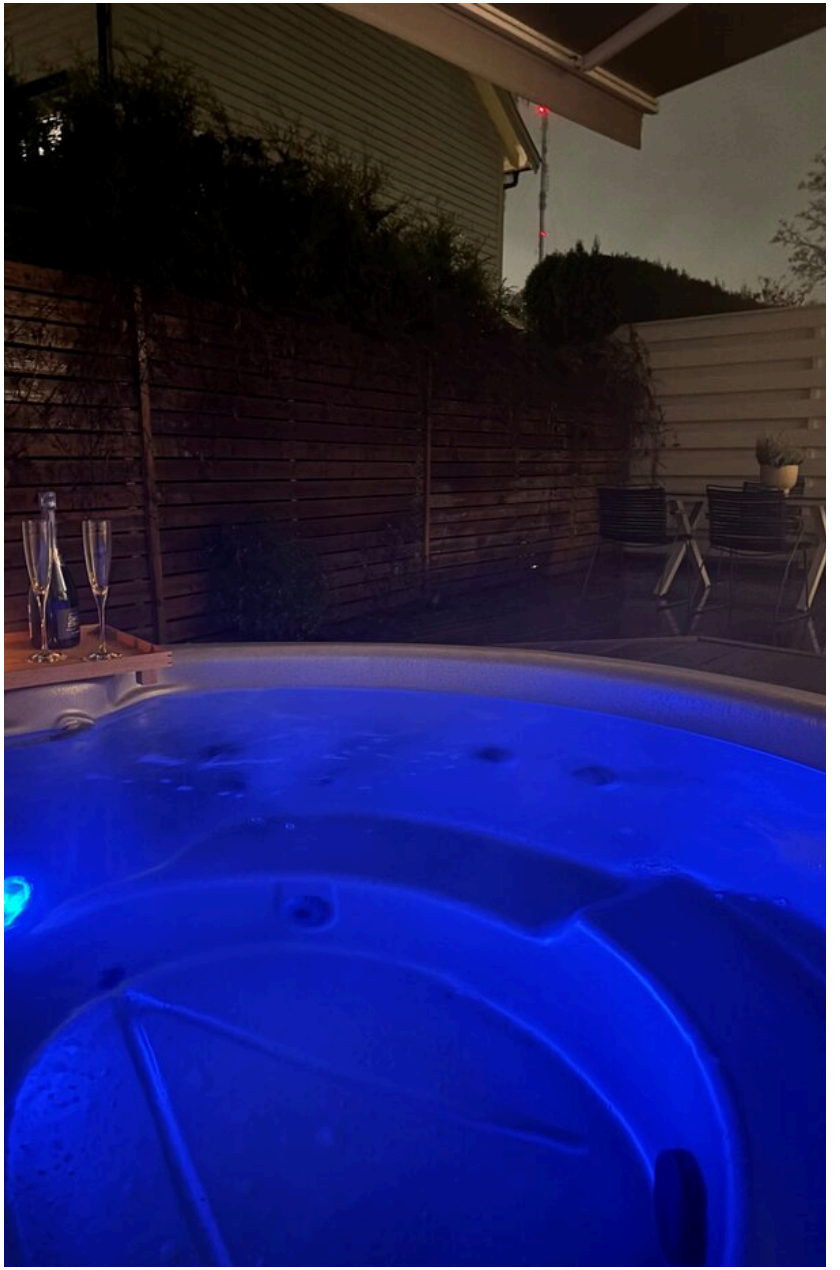





















Jacobs
199,-




Kaffe
brenneriet



Informasjon

Tormods vei 1D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0201/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158, bnr 1005 (ideell andel 1/1) / Gnr 158, bnr 17 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

Selgere
Andre Schermann
Linnea Charlotte Iversen-Schermann

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
353 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 853 580,- (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
1989

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 248 kvm
BRA-e: 16 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 273 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Hall m/trapp, soverom, vaskerom, kjølerom, kjellerstue, badstue og bad
Total BRA: 111 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Entré, stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, 3 soverom, gang og bad
BRA-e: 16 kvm. Garasje
BRA-b: 9 kvm. Innglasset terrasse
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Mesanin/loftstue
Total BRA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 10 kvm.

Ikke målbare arealer:
Uinnredet loft.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, 3 soverom, gang og bad.
kjeller: Hall m/trapp, soverom, vaskerom, kjølerom, kjellerstue, badstue og bad.
Mesanin: Loftstue.
Loft: Uinnredet loft.

Innglasset terrasse på 9 m².
Terrasse på 43 m².
Garasje på 16 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod/garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Rekkverk på mesanin:
- Mesanin er uten rekkverk og med stor fallhøyde.
- Det må monteres forskriftsmessig rekkverk.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Kostnadsestimat: Over 300 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Vinduer:
- Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Utvendig > Dører:
- Normal bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Balkongdører har passert 30 års brukstid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Anslutning på skyvedør er ikke paralell mot anslagslist og reile treffer ikke sluttstykke korrekt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I hall m/trapp er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Det er utforede vegger under terreng i innredede rom og det er benyttet plast i yttervegg mot "varm side".

Innvendig > Innvendige trapper:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige trapper - 2:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører:
- Dører fra byggeåret med normal bruksslitasje.
- Dør til soverom i kjeller og to-fløyet dør til kjellerstue er trang mot karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket er relatert til originalt anlegg med kobberledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist avvik i fuger. Misfarging på sementfuger, spesielt i dusjnisje.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger. Misfargede fuger i dusjsone.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass med elbil lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Bade oppe ble total renovert med bunnmembran og rør i rør system og våtromsplater på alle vegger i 2015 av firma Oslo Rør og varmeteknikk. Membran Express Service.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Oslo Rør og varmeteknikk. Membran Express Service.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Oslo Rør og varmeteknikk. Membran Express Service.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, Byttet alt av det elektriske, nye kabler, nye stikk kontakter, nytt sikringsskap. Dette er gjort av AL elektro i april 2025
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, april 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. AL elektro.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert utførelse fra byggeåret. Veggene er med isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og med stående malt tømmermannspanel. Uisolert takkonstruksjon (kaldloft) med W-takstoler i tre. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig sprosserammer fra 1988. Malt profilert hovedytterdør med elektronisk lås og balkongdører i malt tre med 2-lags isolerglass fra 1988. Terrasser er oppført med impregnert trevirke på trebjelkelag og det er levegger i impregnert trevirke kombinert med levegger i malt liggende kledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt kjellergulv.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer og møbler kan kjøpes av selger etter nærmere avtale.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene i trappen følger ikke med.
- Garasje system følger ikke med.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i følgende rom:
kjeller: soverom, hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue og bad.
1 etg: entre og bad.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 348,-pr. 2025
Kommunale avgifter for 2025 er estimert til å utgjøre kr 32 348,- Beløpet faktureres og fordeles over fire terminer i året. Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsgebyr. Pris kan variere etter eget forbruk.

Andre utgifter

Boligen er en del av et realsameie. Selger informeres om at hver bolig i realsameiet faktureres kr 2.800,- i året for snømåking.

Eiendomsskatt

Kr 11 517,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt for 2025 er estimert til å utgjøre kr 11 517,- Beløpet faktureres med kommunale avgifter og fordeles over fire terminer i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 101 145,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 715 921,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtid

Polisenr: 34905882

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 223 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte 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 ligger i et veletablert boligområde på Bekkelagshøgda, med ulike servicetilbud i umiddelbar nærhet. En kort spasertur til Holtet, områdets lokale handelssenter med bl.a. den populære delikatessebutikken Jacob's, Joker (søndagsåpen matbutikk), Åpent Bakeri, bank, helsesenter/treningssenter, apotek og jernvareforretning. Det er også gangavstand til diverse servicetilbud på Karlsrud med bla. Karlsrud mat- og vinhus, Rema 1000 og Kiwi.

Lambertseter Senter kan by på et rikelig utvalg av butikker og spisesteder, samt Vinmonopolet, bibliotek og Symra Kino. Her har man en sentral beliggenhet med gangavstand til Karlsrud T-banestasjon. T-banen (linje 4 og 1) bruker 15 minutter til Jernbanetorget. Med bil er det kun en 10 minutters kjøretur inn til sentrum. Det er i tillegg busstasjon vis a vis carporten som frakter deg ned til Barcode og Sørenga på 12 minutter.

Nærområdet byr på villastrøk og noen lavblokker, og er et koselig turområde hele året. Området er preget av friske hager på sommeren og koselig lyssatte hus på vinteren. Brannfjellskogen er kun minutters gange unna, med blant annet Ekebergsletta, Ekeberg frisbeegolf, lysløype og fine turområder for små, store og firbeinte. Det er en fantastisk utsikt over Oslo når man går over Brannfjell og Ekeberg. Ekeberghallen og EKT ridesenter finner man også der. I motsatt retning fra Brannfjell og Ekeberg finner du Østensjøvannet, som er et fantastisk fint fuglereservat. Har man sykkel er Østmarka, med Nøklevann og Ulsrudvann en koselig tur unna. Her er det mulighet for bading, fisking og friluftsliv generelt.

Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, Lambertseter videregående og kun en kort spasertur til Bekkelaget skole (1.-7. klasse) og Brannfjell ungdomsskole. Flere gode barnehager i nærheten.

Området byr på et mangfold av tilbud i lokale idrettslag og foreninger, som f.eks.: Bekkelaget sportsklubb(BSK) - håndball, fotball m.m. KFUM-hallen og Ekeberghallen ved Ekebergsletta. Bekkelaget Tennisklubb (BTK) med anlegg innerst i Jomfrubråtveien. Nordstrand IF på 'Niffen' med håndballhall og fotballbaner med kunstgress. NIF har et stort miljø for håndball og fotball for barn i alle aldre. Her serveres det daglig både lunsj og middag til en billig penge. Nordstrand tennisklubb (NTK) med uteanlegg i Seterveien og tennishall ved Nordseter skole i Ekebergveien. Nordstrand turn, dans, kor, speider m.m.

Bekkelaget sportsklubb (BSK) - håndball, fotball m.m. Anlegg på Sportsplassen samt Ekeberghallen. Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner på Lambertseter - svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole samt lokal lysløype på Bergkrystallen. Ormsund Roklub på Malmøya. Områdets lokale alpinbakker – Sloreåsen og Leirskallen. Treningsstudio: Sats på Karlsrud og Lambertseter, BestHelse på Holtet og Evo på Sæter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.06.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det foreligger dokumentasjon fra kommunen fra 13.01.1994 om at saken henlegges uten ferdigattest, idet gjenstående mangler vurderes som mindre vesentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra originale byggetegninger:
1.etg: kjøkkenrom er omgjort til åpen løsning mot stue og hall.

Kjellerstue og soverom i kjelleretasje oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom og kjellerstue. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold. må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

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:
301/158/1005:
21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1989 - Dokumentnr: 90479 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17

21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2025 - Dokumentnr: 1219263 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.12.1989 - Dokumentnr: 90479 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17

21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

301/158/17:
21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1989 - Dokumentnr: 90479 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17

21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2025 - Dokumentnr: 1219263 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.12.1989 - Dokumentnr: 90479 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17

21.12.1989 - Dokumentnr: 90480 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:17
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Boligen er en del av et realsameie. Selger informeres om at hver bolig i realsameiet faktureres kr 2.800,- i året for snømåking.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 850,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Tormods vei 1D

Tormods vei 1D

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.)	580 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	852 elever, 36 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	12 min 🚶 1 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	6 min 🚗 3.6 km

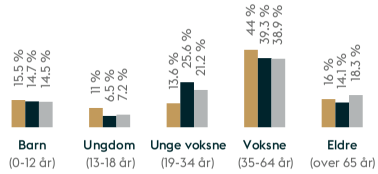
Offentlig transport

Brattlikollen T	Linje 4B, 4N	5 min 🚶 0.4 km
Brattlikollen	Linje 1, 4	7 min 🚶 0.5 km
Holtet	Linje 13, 19	13 min 🚶 1.1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	7 min 🚗 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6 km

Barnehager

Bekkelaget Kirkes barnehage (1...	36 barn	9 min 🚶 0.7 km
Bauneveien barnehage (1-5 år)	101 barn	10 min 🚶 0.9 km
Christiania Barnehave Nordstra...	53 barn	11 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelagshøgda nordre/ Bekk	892	758
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

⚽ Holtet v.g. skole	10 min 🚶
⚽ Bækkelagshallen	10 min 🚶
Mudo Nordstrand	11 min 🚶
SATS Karlsrud	14 min 🚶

«Polig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Tormods vei 1D, 1184 OSLO
OSLO kommune
gnr. 158, bnr. 1005

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25174 **Referansenummer:** XS2467

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av rekkehus med adresse Tormods vei 1D.

Rekkehuset fra 1989 fremstår generelt som godt vedlikeholdt og er modernisert i 2025 med nytt påkostet kjøkken, oppgradert elektrisk anlegg, nye overflater samt andre forbedringer. Boligen har et bruksareal på 273 m², fordelt på tre plan, inkludert kjeller, mesanin og loft. Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Bekkelaget/Brannfjell med gode kollektivmuligheter, skoler og servicetilbud i nærheten. Utearealene er opparbeidet med terrasse, grøntområder og felles adkomstvei.

Rapporten viser at en stor del av bygningsdelene har normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon. Det er likevel påvist enkelte avvik som er vanlige for alderen. Taktekking, vinduer og dører har passert over 30 års forventet brukstid og bør følges opp med vedlikehold og på sikt utskiftning. Dreneringen er også eldre og nærmer seg slutten av forventet levetid.

Innvendig er boligen nylig oppusset med moderne standard, men det er registrert høydeforskjeller i enkelte gulv, manglende radonsperre og enkelte svakheter ved innvendige trapper og manglende rekkverk på mesanin.
Badet i 1. etasje (fra 2015) fremstår funksjonelt, men med mindre avvik i fuger. Kjellerbadet er eldre og vurderes å ha behov for full rehabilitering. Våtrom generelt mangler dokumentasjon på membran og utførelse. Tekniske installasjoner fungerer, men rør- og avløpsanlegg er av eldre dato og vurderes i hovedsak ut fra alder.

EL-anlegget har i store deler av boligen blitt oppgradert i 2025 og det foreligger samsvarserklæring for disse arbeidene.
Nymalte dører og lister i kjeller.

Boligen fremstår som en attraktiv eiendom med god standard etter oppgraderinger og jevnlig vedlikehold. Beliggenhet, planløsning og nyere moderniseringer trekker helhetsinntrykket opp. Samtidig må det påregnes fremtidige kostnader til utskiftning av vinduer, dører, drenering og vedlikehold av tak. Kjellerbadet bør rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav, og radonmåling anbefales. Totalt sett vurderes eiendommen å ha en god brukskvalitet og fremstår som et solid rekkehus med normal slitasje i tråd med alder, kombinert med oppgraderinger som gir et positivt inntrykk

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

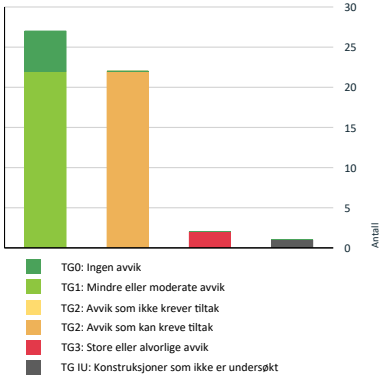
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik fra originale byggetegninger:
1.etg: kjøkkenrom er omgjort til åpen løsning mot stue og hall.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

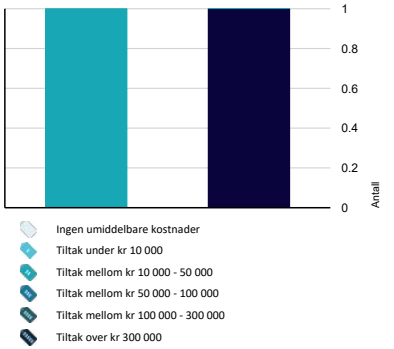
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i

Sammendrag av boligens tilstand

strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rekkverk på mesanin — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen oppusset med bl.a. nytt kjøkken, nytt EL-anlegg, nye overflater, forsterkning av messanin, ny dør til uinnredet loft m.m.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert utførelse fra byggeåret. Takrenner og beslag er kun observert fra bakkenivå og det er ikke oppdaget avvik på bygningsdelene utover normal bruksslitasje og typiske tegn på klimatiske forhold.





TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene er med isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og med stående malt tømmermannspanel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Uisolert takkonstruksjon (kaldloft) med W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig sprosserammer fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt. Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør med elektronisk lås og balkongdører i malt tre med 2-lags isolerglass fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Balkongdører har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelene og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med over 30 års brukstid må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset overbygget terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue og hovedsom.
Skyvedører i lakkerte aluminiumsprofiler og trinnløs overgang videre til utvendig terrasse med nedfelt jaccuzzi og trapp til nedre del av terrasse/uteområde.
Terrasser er oppført med impregnert trevirke på trebjelkelag og det er levegger i impregnert trevirke kombinert med levegger i malt liggende kledning.
2 stk varmelamper på innglasset del og strømuttak/belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anslutning på skyvedør er ikke paralell mot anslagslist og reile treffer ikke sluttstykke korrekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skyvedør må justeres.



TG 1 Utvendige trapper

Inngangsparti med støpt betongtrapp belagt med skiferheller og lakkert rekkverk i stål.



TG 1 Andre utvendige forhold

Lysgraver oppført i trevirke med singlet bunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen ble oppusset i 2025.

Overflater i boligen består av;
Gulv: bredstavet hardwood-gulv, fliser og heldekkende teppe.
Vegger: malte sparklede slette flater.
Tak/himling: malte sparklede slette flater.

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt kjellergulv.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

1.etg:
I stue er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I hovedsoverom er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Kjeller:
I hall m/trapp er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjellerstue er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I hall m/trapp er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med plassbygget peis i kjellerstue med innsats og ubenyttet innebygget peis i 1.etg.
Peis/ildsted er ikke funksjonstestet på befaringen. Det er heller ikke opplyst om manglende funksjon eller pålegg om utbedring.
Eier kan ikke fremlegge historikk for siste inspeksjon av godkjent selskap/etat.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede vegger under terreng i innredede rom og det er benyttet plast i yttervegg mot "varm side".

Utforede vegger er å anse som en risikokonstruksjon da det er vanskelig å oppdage eventuelt fukt eller vanninnsig bak utforet vegg. Det er utført hulltaking i utforet vegg i bod og det er utført fuktmåling med bruk av Protimeter MMS 3.
Ved måling ble det registrert normale fuktverdier i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens anbefaling fra Sintef/Byggforsk er at det ikke benyttes plast på yttervegg mot terreng. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke utfore, isolere og lukke igjen vegger under terreng på eldre boliger. Eldre murkonstruksjoner vil som regel inneholde noe fukt og det er anbefalt at dette kan fordampe innover i bygningsmassen. Det anbefales å åpne utforede vegger for å danne seg et helhetlig bilde av murvegger og om det er fuktinnsig i disse.
Kostnadsestimat er satt under punkt for "fuktsikring og drenering"



TG 3 Rekkverk på mesanin

Rekkverk på mesanin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mesanin er uten rekkverk og med stor fallhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres forskriftsmessig rekkverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp med lakkerte trinn i eik.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 2 **Innvendige trapper - 2**

Rund ståltrapp med tretrinn og vaierrekkverk til mesanin.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Dører fra byggeåret med normal brukslitasje.
Dør til soverom i kjeller og to-fløyet dør til kjellerstue er trang mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Tiltak:

Avviket er av estetisk karakter. Det anbefales å lukke avviket ved lokal utbedring.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport







TG 1 **Andre innvendige forhold**

Det er godt med garderober i boligen med skyvedørsgarderober og skapinnredninger.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon men det er opplyst i forrige salgsprospekt at badet er bygget i 2015 av Oslo rør og varmeteknikk og Memebran Express service.
Flislagt bad med innmurt badekar, vegghengt wc, dobbel servantinnredning og plassbygget dusjnisje med glassdør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging på sementfuger, spesielt i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 108 cm og 20-26 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Misfargede fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Fuger må rengjøres.



1.ETASJE > BAD

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeider som f.eks sjekkliste, faktura, bilder m.m.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.





1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med to stk. nedfelte servanter i skuffeseksjon med speilskap og belysning, veggmontert toalett, spyleslange for toalett, innmurt badekar og plassbygget dusjavlukke med glassdør.
Vegger er med innfelte nisjer og m/belysning over toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbladet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv og malte vegger/tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak med malte flater og sokkelflis mot gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist under innredning med avstand ca. 200 cm. Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med vegg til vegg -benkeskap med heltre benkeplate og skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil i yttervegg og tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad fra byggeåret med dusjvegger, servant med speilinnredning og gulvmontert toalett.
10 mm nedsenk i dusjsone.
Det er målt høydeforskjell på 33 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 178 cm.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Eldre baderom med ukjent oppussing/konstruksjon. Badet er fra før teknisk forskrift 1997.
Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre baderommet opp til dagens krav.
Rommet er funksjonelt men utfra dagens krav til våtrom og rapportens krav jmf Byggeforskrifter fra før 1997 settes rommet med tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000







KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning fra Hartnet Kitchen med glatte finerte fronter kombinert med hvitmalte slette skrog/fronter og benkeplatene er av stein med underlimt kum.
Kjøkkenøy mot stue som romdeler med planlimt 90 cm induksjonstopp fra Miele med integrert pop-up ventilator i øy.
Det er integrerte hvitevarer som 70 cm. kjøl/fryseskap, 2 stk. oppvaskmaskiner, induksjonstopp, stekeovn, microovn og det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter fra Miele som er integrert i kjøkkenøy.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav med kullfilterventilator/omluft.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger/himling.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

WC er innredet med vegghengt wc, servant med underskap og speil m/belysning.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstue i kjeller med trelemmer på betonggulv, panelte vegger med granpanel og plasstilpassede sittebenker.
Elektrisk badstuovn fra Tylø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeåret og rør i rør system.
Det er besiktiget i rørskap/luke plassert på vaskerom og i himling på bad.
Kobberinntak/oppstikk med vannmåler og hovedstoppekran.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket er relatert til originalt anlegg med kobberledninger.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteluker i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Boligen er med fiberløsning for TV/internett.

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i følgende rom:
kjeller: soverom, hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue og bad.
1 etg: entre og bad.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

TG 1 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.

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.

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.

Sikringsskap plassert i kjeller med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget. Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   AL Elektro AS har i 2025 utført arbeider i boligen.
   Hentet fra samsvarserklæring datert 14.04.2025:

   Nytt anlegg stue, kjøkken og gang.
   Soverom barn trukket om 2stk.
   WC nytt anlegg
   Soveromsgang bad og Mastersov beholdes slik det er idag
   Kjeller
   Nytt elektrisk vaskerom og kjellerstue
   Ny innmat sikringsskap
   Ny lamper gang og soverom

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. 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 foreligger ikke samsvarserklæring på alt innvendig elektrisk anlegg og det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.







TG 0 Branntekniske forhold

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989. Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har iflg. opplysninger i byggesaken 200 mm betonggrunnmur og 100 mm Multimur-element.

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på ca. 223 m². Baksiden av huset er opparbeidet med terrasseplatting, beplantning og prydbusker. Framsiden av huset er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, tre og skiferlagt uteplass. Felles asfaltert adkomst, internvei og biloppstillingsplass. Det ble asfaltert i 2022.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989 til offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989 med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann-og avløpsledninger er å anse som skjulte konstruksjoner og overfylt med masser. Det er ikke mulig å inspisere anlegget visuelt foruten kamerainspeksjon.
Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 **Andre tomteforhold**

Det er jaccuzzi integrert i terrasse på egen EL-kurs.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	115		9	124	43		124
Kjeller	111			111			111
Mesanin	12			12			12
Loft	10			10		15	25
Garasjeplass		16		16			16
SUM	**248**	**16**	**9**		**43**	**15**	**288**
SUM BRA	**273**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		Innglasset terrasse
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, vaskerom, kjølerom, kjellerstue, badstue, bad		
Mesanin	Loftstue		
Loft	Uinnredet loft		
Garasjeplass		Garasje	

Kommentar

Innglassede balkonger/terrasser generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene og skyvbare glassfelter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik fra originale byggetegninger:
1.etg: kjøkkenrom er omgjort til åpen løsning mot stue og hall.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom mot vei v/trapp i kjeller er definert som soverom (varig opphold) og vinduer tilfredsstiller krav til størrelse som rømningsvei men det er målt 1,45 m fra gulv til underkant vindu. Det må her lages en installasjon som tilfredsstiller krav til maks høyde fra gulv.

TEK 17:
Størrelse:
Rømningsvindu må i åpen stilling ha en fri åpning på minst 0,5 m bredde og minst 0,6 m høyde. Samtidig må summen av fri bredde og høyde være på minst 1,5 m.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Høyde over gulv:
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. En stabil fastmontert benk eller trapp under rømningsvinduet, kan kompensere for vinduer plassert høyere oppe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	226	31

Kommentar

Rekkehus	S-rom: kjølerom og bod i kjeller. Uinnredet loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Andre Schermann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	1005		0	222.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Tormods vei 1D

Hjemmelshaver
Linnea Charlotte Iversen-Schermann og Andre Schermann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tormods vei 1D ligger i et attraktivt boligstrøk på Bekkelaget/Brannfjell, i bydel Nordstrand. Området er preget av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, supplert med enkelte lavblokker. Bebyggelsen fremstår som godt vedlikeholdt.
Adkomst via rolig boligvei uten mye gjennomgangstrafikk, noe som gir stille og familievennlige omgivelser.
Kollektivdekningen er god, med kort gangavstand til både buss og T-bane (Brattlikollen eller Karlsrud stasjon). T-banen gir rask forbindelse til Oslo sentrum på ca. 12–15 minutter. Området er også godt tilrettelagt for sykkel og gange, med stier og snarveier til nærliggende knutepunkter.
Dagligvarebutikker finnes i nærheten, og Lambertseter senter ligger bare noen minutter unna med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Skoler, barnehager og idrettsanlegg finnes i umiddelbar nærhet, og Brannfjellmarka byr på turstier, grøntområder og rekreasjonsmuligheter.
Området er stabilt og attraktivt, med begrenset nybygging utover fortetting i mindre skala. Fokus ligger på å bevare småhuskarakteren og nærheten til grønne omgivelser.

Selve planløsningen fremstår som praktisk og funksjonell, fordelt over flere etasjer med stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom og bad i hovedetasjen, samt kjeller med stue, soverom, badstue og våtrom. Loftet er uinnredet med adkomst via dør fra mesanin. Overflatene er i hovedsak nylig oppusset (2025) med malte, slette flater på vegger og himling, samt gulv i hardwood/laminat, fliser og teppe. Kjøkkenet er moderne og oppgradert i 2025, med innredning fra Hartnet Kitchen, steinbenkeplater, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy med planlimt induksjonstopp og ventilatorløsning.

Det medfølger garasjeplass med automatisk leddport -oppmålt til ca. 16 m².

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Reg.plan for området - Småhusplanen - er til politisk behandling. Inntil ny plan foreligger vedtatt er området gjenstand for byggestopp i stor grad.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	34905882			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest garasje	28.06.1989		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger hos PBE	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. kjedehus	09.06.1989		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	13.10.2025	
3	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tormods vei 1D, 1184 OSLO
Gnr 158 - Bnr 1005
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XS2467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
18-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tormods vei 1D, 1184 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Andre Schermann, Linnea Charlotte Iversen-Schermann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34905882
Forsikret i: Fremtid

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: Bade oppe ble total renovert med bunnmembran og rør i rør system og våtromsplater på alle vegger i 2015 av firma Oslo Rør og varmeteknikk. Membran Express Service.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og varmeteknikk. Membran Express Service.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og varmeteknikk. Membran Express Service.

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av det elektriske, nye kabler, nye stikk kontakter, nytt sikringsskap. Dette er gjort av AL elektro i april 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? april 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL elektro

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

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.?
Nei

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

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

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

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

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?
Nei

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

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?
Nei

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

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

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

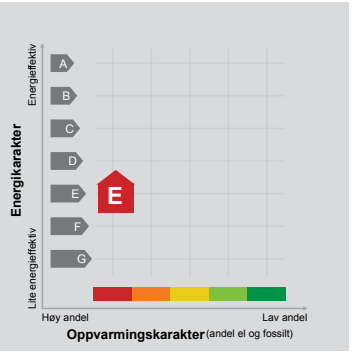
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0201/25

ENERGIATTEST

Adresse	Tormods vei 1D
Postnummer	1184
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	1005
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81093334
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b4776528-9637-41a2-ae51-326da779f3b3
Dato	18.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

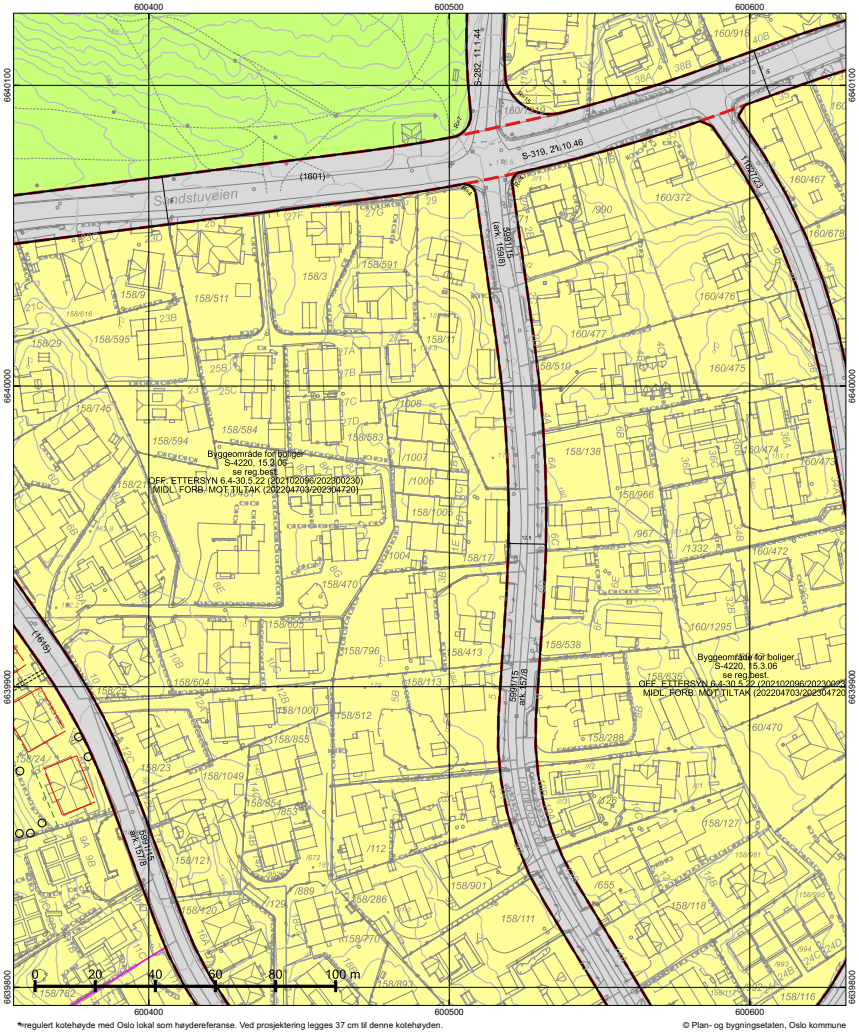
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

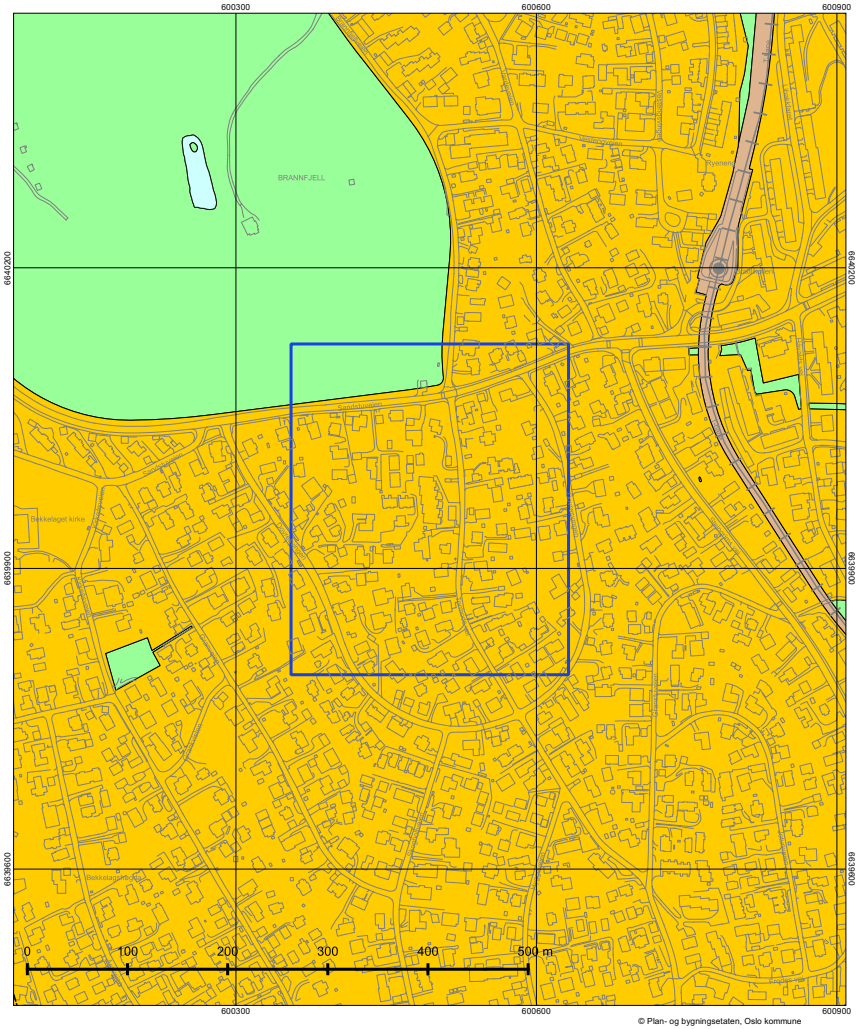
PlottID/Best.nr: 148333/ 86520461
Deres ref.:
Adresse: Tormods vei 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/1005

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)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Byggegrense
- Intern gangvei
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148333/86520461
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER 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 utearealene.

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

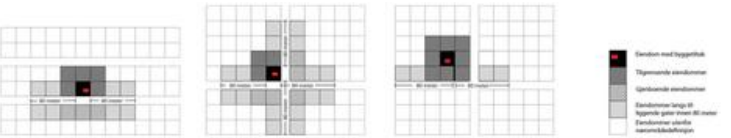
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

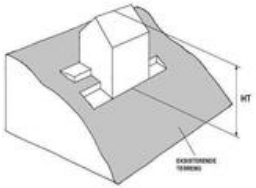
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

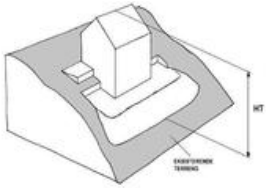
Følgende høyder tillates:

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
TORMODS VEI 1D

Dato: 08.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520461
8799517

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20251008 for TORMODS VEI 1D.

GNR. 158 BNR. 1005

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.12.1989.

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

223 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

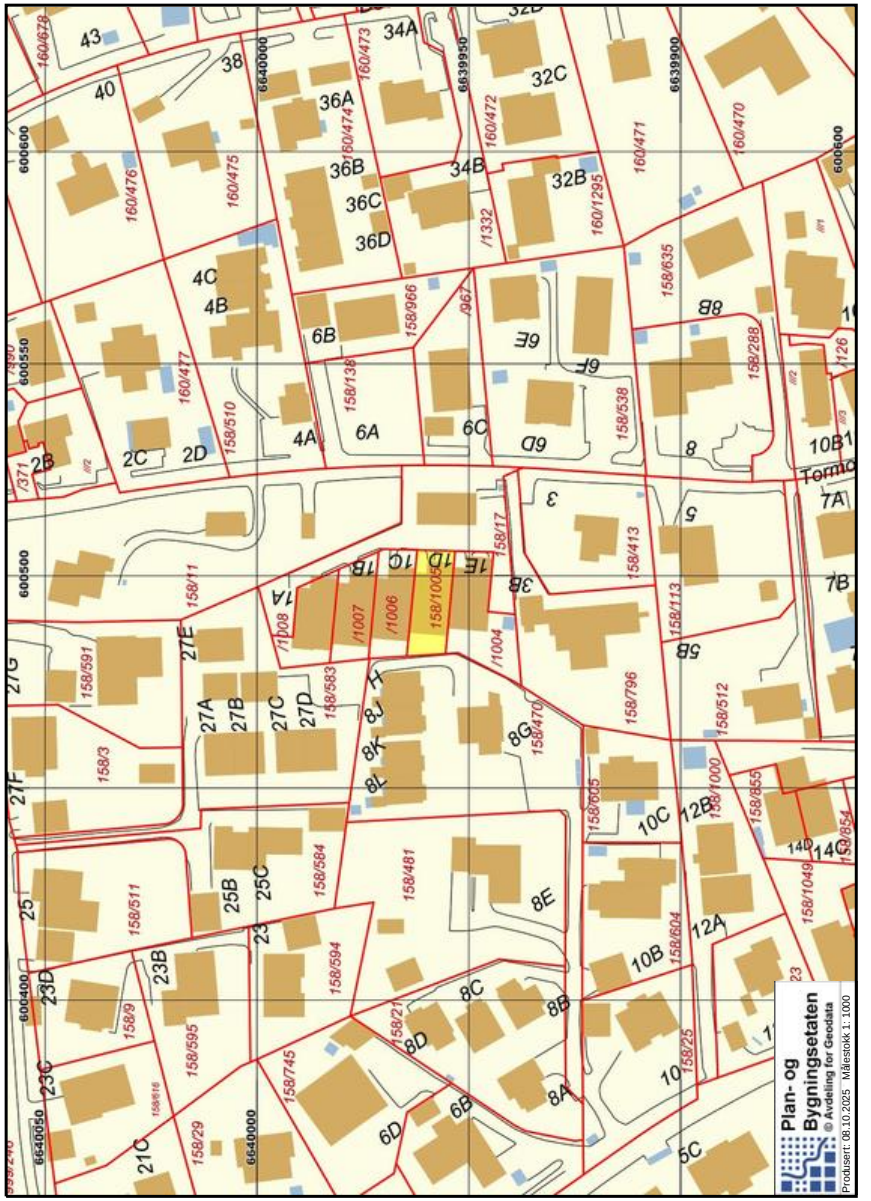
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Tormodsvei 1	JOUR.NR.	87/1802
ARB.'S ART	Kjedehus	GNR./BNR.	158/17
BYGGHERRE	Reidar Kristiansen	BYGN.ENH.NR	81093326 81093334 81093342 81093350 81093369

SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		20.1.88	22.3.88	19.5.89	27.2.91	

Det er registrert følgende: Nytt bnr.: 1004. Ny adresse: Tormodsvei 1E
-"- 1005 -"- -"- 1D
-"- 1006 -"- -"- 1C
-"- 1007 -"- -"- 1B
-"- 1008 -"- -"- 1A

Ifølge vår melding til byggherren etter ferdigbefaring den 27.2.91, gjenstår å beplante skråning mot gnr. 158 bnr. 583, Frist for å utføre dette med tilbakemelding ble satt til 1.6.91, uten at dette er motatt. Saken har etter ferdigbefaring fått endel etterspill, da deler av bygning kom nærmere nabogrense enn fire meter. Saken er behandlet i bygningsråd og hos fylkesmann, og disp. er forholdet er i orden da disp. er gitt. For orden skyld saneres siste del av korespondansen som inneholder noen bemerkninger fra nabo.

Saken henlegges uten ferdigattest, idet gjenstående mangler vurderes som mindre vesentlige.

13. januar 1994

Gullik Strand

Att.: 14/1-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			X 13/1-94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			X 13/1-94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB F 19/5-89 gnr 7

Kjedehus

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Tormods vei 1	Gnr.158, bnr.17	87/1802

Byggherre

Reidar Kristiansen
Sørbyhaugen 15

0377 OSLO 3

Ansvarshavende

D.s.

AS/lw

Dato 19.5.1989

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelsen gjelder hus E.

1. Det gjenstår å sette opp forskriftsmessig husnummerskilt på huset og henvisningsskilt ved vei (garasje).
2. Utomhusarbeidene må fullføres i h.h.t. approbasjonen.
3. Brukstillatelse på resterende hus må foreligge før bruk.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

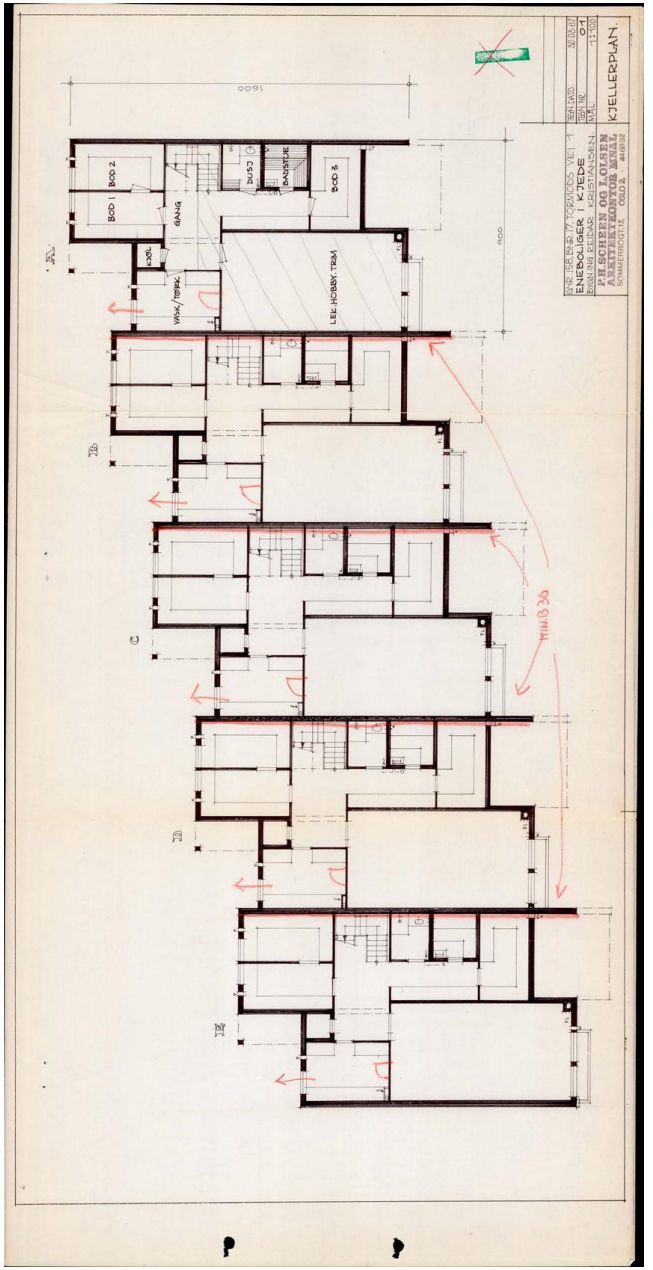
For bygningssjefen

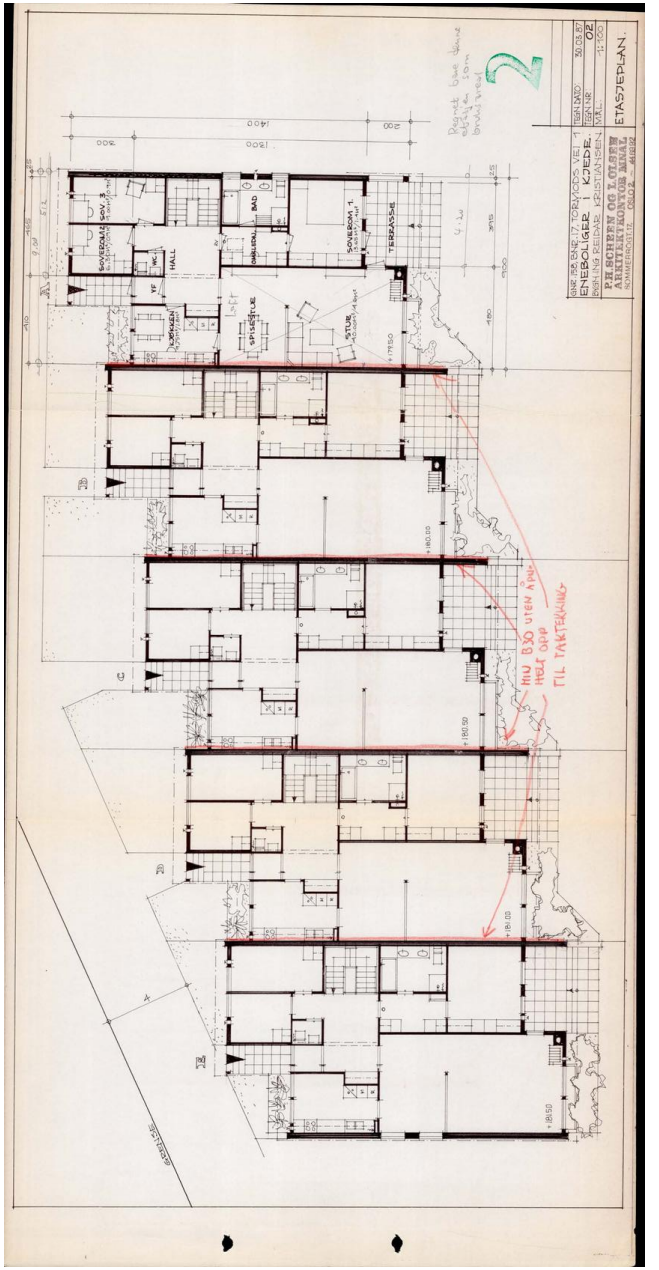
Overingeniør
G. Valo

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-2. 5000 Andvord.


KJELLERPLAN
ENEBOLIGER I KJEDE
FR.SCHEEN OG LOLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 5
GANG
BADSTUE
VASK/TØRK
LEK-HOBBY-TRIM
MIN 0,30


ETASJEPLAN
ENEBOLIGER I KJEDE
FR.SCHEEN OG LOLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
HALL
GARDEROBE
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3
BAD
TERRASSE
MIN 0,30 UTEN Å BRY HELT OPP TIL TAKTEKKING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tormods vei 1	Gnr.158, bnr.17	88/2879

Byggherre

Reidar Kristiansen
Tormods vei 1

1184 OSLO 11

Ansvarshavende

D.s.

AS/lw

Dato 28.6.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

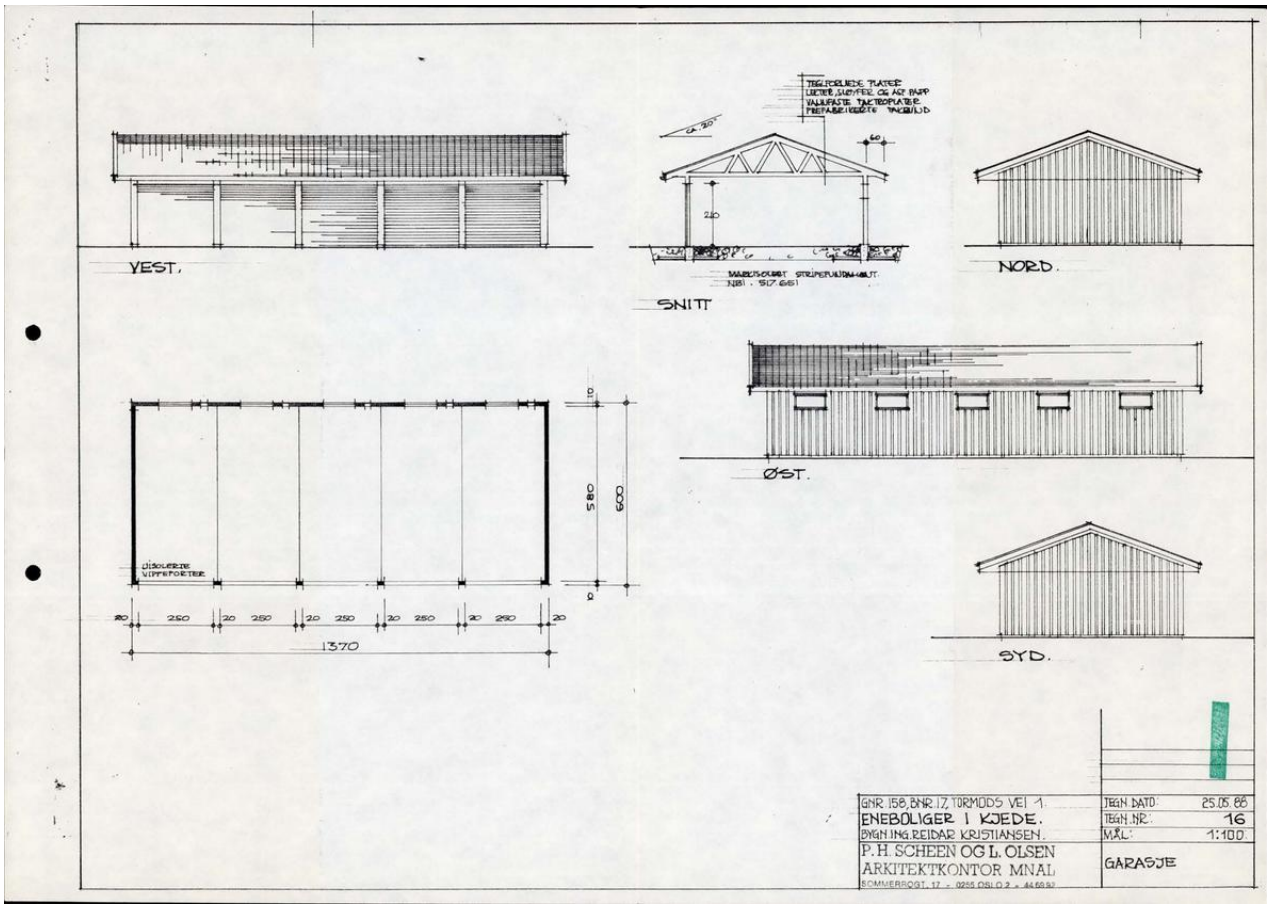
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD


VEST.
SNITT
NORD.
ØST.
SYD.
TEGLFORLIEDE PLATER
LISTER, SAMVIRKE OG ASF. PAPP
VALMFASTE TAKTROPLATER
FERDIGBEHEFTE TAKBÅLER
α = 20°
60
220
MARKISOLBRT STRIPEFULTRUM-MUT
NBI . 517.661
DISOLERTE
VIPPEPORTER
10
250
20
250
20
250
20
250
20
250
20
250
20
10
1370
10
580
600
GNR. 158, BNR. 17, TORMODS VEI 1.
ENEBOLIGER I KJEDE.
BYGN.ING. REIDAR KRISTIANSEN.
P.H. SCHEEN OG L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
SOMMERROGT. 17 - 0255 OSLO 2 - 44 68 92
TEGN. DATO: 25.05.88
TEGN. NR.: 16
M.ÅL: 1:100
GARASJE

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tormods vei 1D 1184 OSLO

Betegnelse: Gnr 158, bnr 1005 (ideell andel 1/1) / Gnr 158, bnr 17 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no