PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SØRBYHAUGEN 13 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Vedtekter med bilag

Ekspedisjonsdokument og tegning

Ferdigattest og tegning

Seksjonering

Reseksjonering

Servitutter

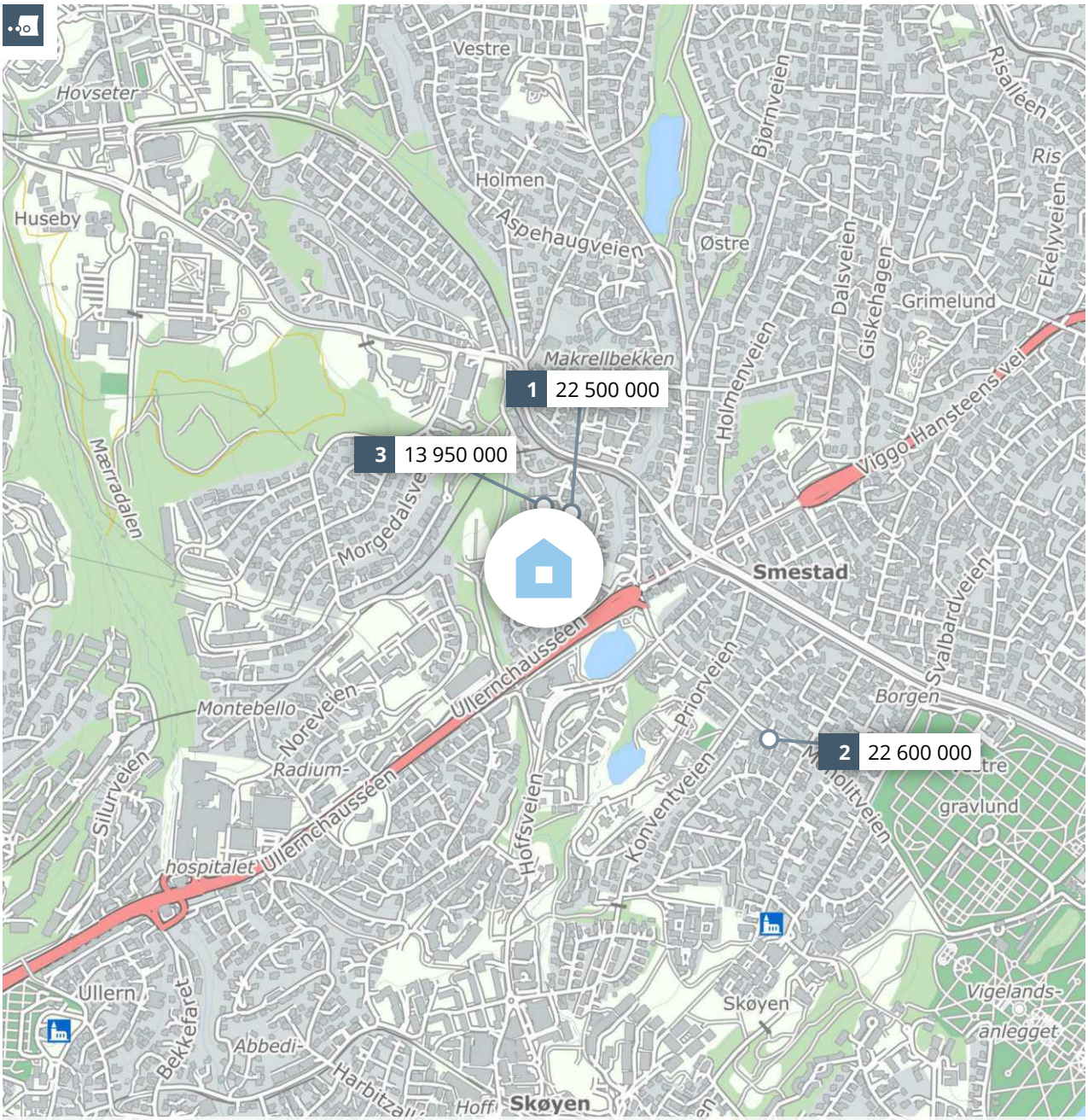
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRBYHAUGEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 11.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørbyhaugen 13 A, 0379 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 32 BNR 284 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MONTEBELLO

Verdivurdert til

12 000 000

0	12 000 000	29 197
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	411 m²	- m²	24 m²	94 m²	- m²	42 m²
Tomt						202 m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørbyhaugen 27				28.04.2026	19 750 000	**22 500 000**	0	22 500 000	**78 947**
	285 m²	1936	871 m²	6 sov						
2	Monolitveien 14 C				15.09.2022	23 750 000	**22 600 000**	0	22 600 000	**63 305**
	357 m²	1936	338 m²	5 sov						
3	Sørbyhaugen 40 C				30.06.2025	13 950 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**52 444**
	266 m²	1981	1 467 m²	4 sov						

Innholdsrik funkisbolig fra 1932 beliggende på en solrik tomt i et attraktivt og veletablert villaområde på Smestad. Boligen har et betydelig areal på totalt 435 kvm BRA, fordelt over underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft, samt store terrasse- og utearealer på totalt 127 kvm.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og solrikt i skrånende terreng, parkering for 4-5 biler og gode uteplasser. Her får man en sjelden mulighet til å overta en stor enebolig med attraktiv beliggenhet, flott tomt og betydelig potensial.

Boligen har betydelig behov for oppgraderinger og modernisering.

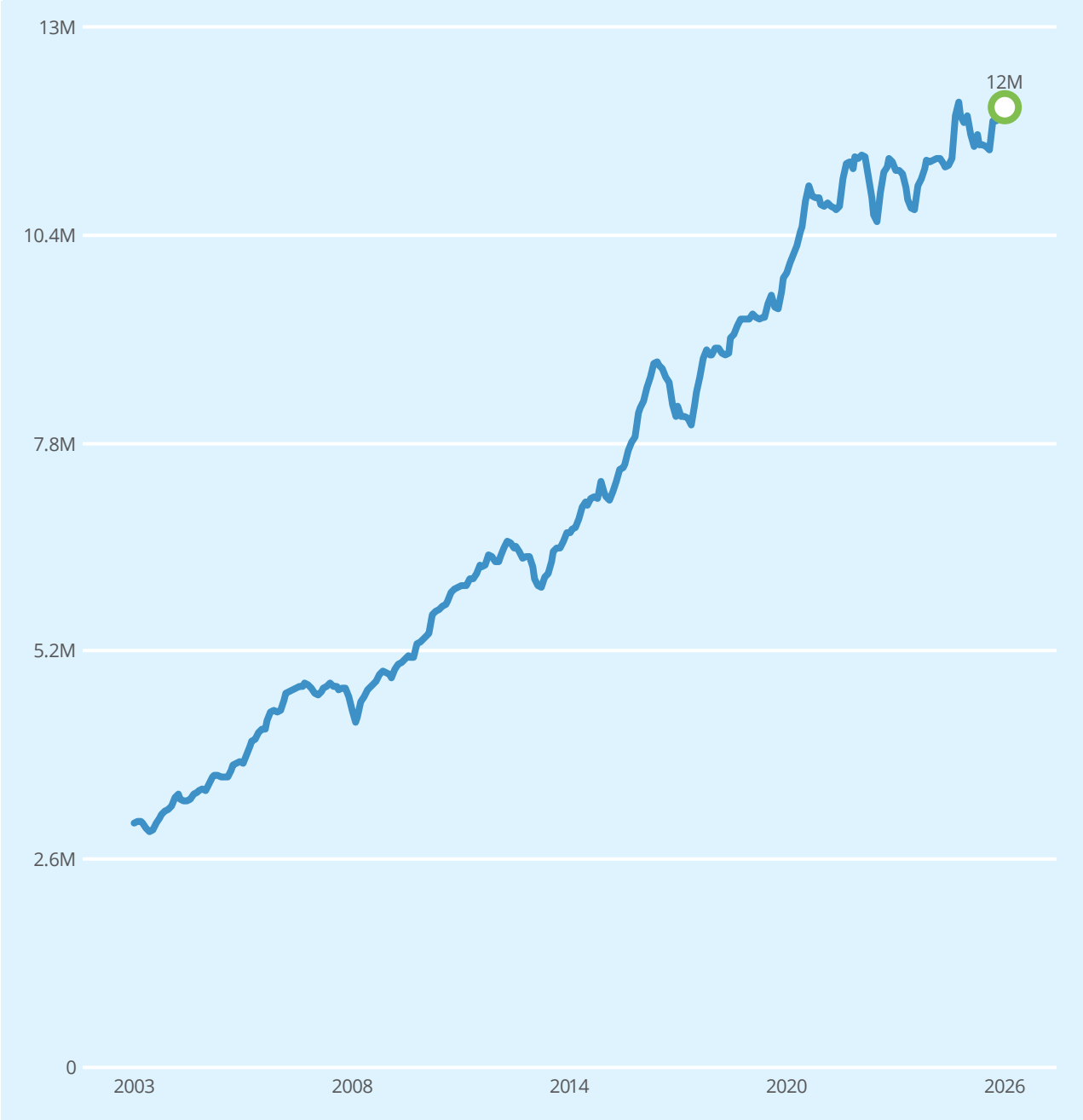
Området er familievennlig og etablert, med kort vei til Smestad skole, barnehager, T-bane på Makrellbekken og Smestad, samt servicetilbud på Makrellbekken, Hoffsveien og CC Vest. Nærområdet byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Husebybakken, Smedstaddammen, Mærradalen, Frognerparken, Njårdhallen og Gressbanen/Ready i nærheten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

27
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

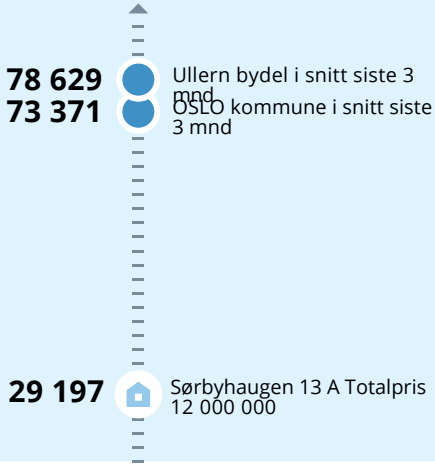


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Sørbyhaugen 13 A, 0379 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 284, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 435 m² BRA-i: 411 m²

Taksthuset 1

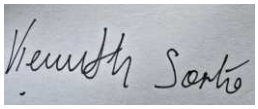
Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1150 **Eiendomsverdi ref nr:** RE1459

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med loft fra 1932.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Boligen er stor og kompleks, og det er en sannsynlig at det kan være feil og mangler som ikke er observert av takstmannen da tilstandsrapporten er gjennomført på bakgrunn av en visuell befaring.
Som potensiell kjøper av bolig må man bruke undersøkelses plikten sin.
Kjøperen plikter å undersøke eiendommen før kjøp, for å avdekke eventuelle skjulte mangler, og påse at eiendommen er i forventet stand.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Stålrenner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2004.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er målt til ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen heltre eikedører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Malt tak med spottere.
Flislagt benk med 2 nedfelte servanter.
Vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar som er murt inn med fliser rundt.
Motfall på gulvet fra dør til sluket i dusjen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det forhøyede fuktverdier.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Taket er malt.
Gulvstående toalett og enkel servant, badekar.
Eldre sluk uten tilgang.
Fallforhold målt fra dør til topp slukrist er på 5mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og malte betongvegger.
Gulvstående toalett og hjørnebadekar.
Ingen tilgang til sluk da dette er under badekaret, som er murt igjen.
Ingen ventilasjon på badet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med malt betonggulv og betongvegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Eldre soilsluk i gulvet.
Fallforhold målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist er på 70mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av betongvegger ble det registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte stål fronter og stål benkeplate.
Det er gasstopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.
Gulvstående toalett og enkel servant på vegg.
Toalettrom med malt gulv og vegger.
Gulvstående toalett og enkel servant.
Naturlig ventilering igjennom takvindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert jordvarme.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Vannbåren varme fra bergvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1932.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen er etablert i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1932.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.etasje:
- Opprinnelig kjøkken, anretning og spiskammers er i dag gjort om til bad.
- Opprinnelig garderobe er i dag gang.
- Opprinnelig arbeidsrom blir i dag benyttet som stue
- Opprinnelig stue blir i dag benyttet som soverom
- Opprinnelig vegg mellom stue og spisestue er slått ned, det er etablert et ekstra soverom her.

2.etasje:
Det er satt inn bod i en del av soverommet

Kjeller:

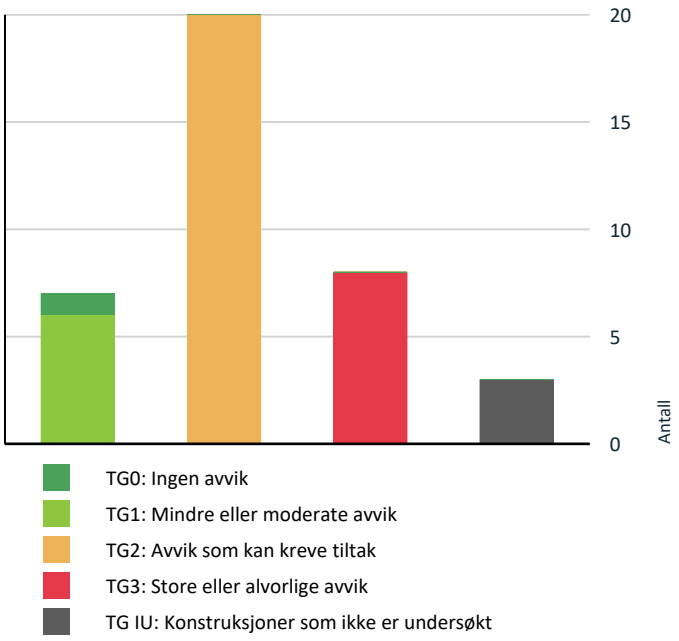
- Opprinnelig bryggerom er i dag vaskerom

- Opprinnelig fyrrom og råkjøkken er i dag teknisk rom

- Opprinnelig rulle og tørkerom er i dag kjøkken, stue og spisestue

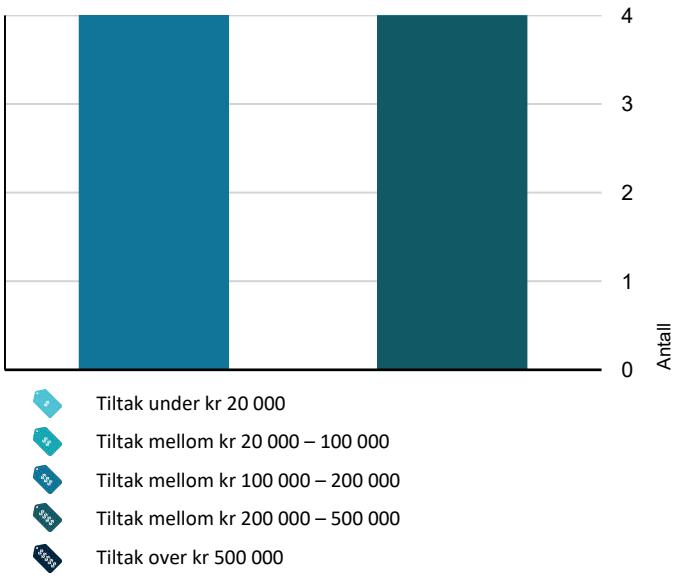
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/tidligere kjøkken og anretning > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/tidligere kjøkken og anretning > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/tidligere bryggerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/tidligere bryggerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/ tidligere rulle og tørkerom > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal til lav standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Den visuelle kontrollen viser at mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekkingen og undertaket er passert. Materialenes aldring er tydelig gjennom normale slitasjefenomener som redusert elastisitet, svekket overflatekvalitet og begynnende nedbrytning i detaljoverganger. Selv om komponentene fortsatt utfører sin funksjon, indikerer den fremskredne alderen at tettheten og den tekniske levetiden er betydelig redusert sammenlignet med nye materialer. Den gjenværende levetiden er derfor usikker og avhenger av videre påvirkning fra klima, mekanisk slitasje og regelmessig vedlikehold.

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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvensen av tilstanden er at risikoen for lekkasjer, fuktopptak i konstruksjonen og påfølgende skader øker i takt med materialenes svekkelse. Tiltaket bør være å etablere hyppigere tilstandskontroller og vedlikeholdsrutiner for å redusere risiko, samtidig som planlegging av utskifting av både taktekking og undertak bør igangsettes for å sikre byggets funksjon og unngå uforutsette følgeskader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stålrenner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert at renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer at materialene viser tegn på aldring, slitasje og mulig funksjonsnedsettelse som følge av lang tids eksponering for værpåkjenninger. Overflater kan være preget av korrosjon, deformasjoner, svekkede skjøter eller redusert vannavledningskapasitet. Selv om komponentene fortsatt er i bruk, er de i en fase hvor feil og lekkasjer kan oppstå med økende hyppighet, og hvor det generelle vedlikeholdsbehovet er høyere enn normalt.

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

Tilstandsrapport

Konsekvensen av over alder renne- og nedløpssystemer er økt risiko for lekkasjer, isdannelser, oppstuving av vann og påfølgende fuktskader på fasader og konstruksjoner. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering for å avdekke konkrete svakheter, samt planlegge utskifting av komponenter som nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid. Regelmessig rensing og kontroll bør opprettholdes inntil utskifting kan gjennomføres, slik at vannavledningen opprettholdes og ytterligere skader forebygges.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det observeres spredte råteskader i utvendig kledning, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning. Kledningen fremstår med lite eller ingen lufting bak, hvilket reduserer muligheten for uttørking og øker risikoen for fuktopphopning. Dette gir ugunstige forhold for treverket og bidrar til nedbrytning over tid. Videre er det registrert avflassing av maling flere steder, som tyder på at overflatebehandlingen har mistet sin beskyttende funksjon. Samlet sett viser forholdene at kledningen ikke fungerer etter hensikten når det gjelder fuktbeskyttelse og bestandighet, og at konstruksjonen er sårbar for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvensen av råteskader, mangelfull lufting og avskallet maling er økt risiko for videre nedbrytning av kledningen, redusert levetid på fasaden og mulig fuktoverføring til underliggende konstruksjoner. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader samt risiko for mer omfattende konstruktive skader. For å redusere risiko og lukke avviket anbefales det å skifte ut skadet kledning, etablere korrekt lufting bak kledningen i henhold til gjeldende anbefalinger, samt utføre ny og egnet overflatebehandling. Tiltakene bør utføres fagmessig for å sikre god fuktsikring, bedre holdbarhet og tilfredsstillende teknisk tilstand over tid.

Tilstandsrapport






TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert vinduer med dobbeltglass som er eldre enn 20 år, og enkelte av disse har påvist fukt- og råteskader. Vinduer med denne alder har normalt redusert isolasjonsevne og kan være nær slutten av sin tekniske levetid. Påviste skader indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktinntrengning, noe som kan medføre ytterligere nedbrytning av karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det anbefales å skifte ut vinduer med påvist fukt- og råteskader, samt vurdere utskifting av øvrige vinduer som har overskredet forventet levetid. Nye vinduer bør tilfredsstille gjeldende krav til isolasjon og energieffektivitet. Ved utskifting bør det også kontrolleres at tilslutninger mot vegg er korrekt utført for å hindre fremtidig fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







TG 1 Nye takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdøren er over 40 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre dører som er over 40 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er målt til ca. 3m2.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert knirkelyder i gulvene samt noe ettergivende bevegelse ved belastning, noe som kan indikere slitasje, utilstrekkelig stivhet i bjelkelag eller løs forbindelse mellom konstruktive elementer og gulvoverflater. Forholdet kan også ha sammenheng med alder, naturlig materialbevegelse eller tidligere utførelse. Videre er det observert slitasje i overflater, som fremstår som normal bruksslitasje, men som samlet sett gir et redusert visuelt inntrykk og kan påvirke opplevd kvalitet og komfort.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvensen av knirk og ettergivende gulv er redusert brukskomfort og i noen tilfeller usikkerhet rundt konstruksjonens stivhet, selv om forholdet ikke nødvendigvis innebærer akutt sikkerhetsrisiko. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen for å avklare årsak, herunder kontroll av bjelkelag, innfestinger og undergulv. Aktuelle tiltak kan være avstivning, etterfesting eller utskifting av deler av konstruksjonen, samt overflateoppgradering eller utskifting av gulv der slitasjen er betydelig, for å bedre funksjon, komfort og helhetsinntrykk.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

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.

Det er målt høydeforskjeller i gulvnivå på mellom 15–30mm gjennom hele etasjene. Avvikene fremstår som jevnt fordelt og vurderes å ha sammenheng med byggets alder, setninger i konstruksjonen og toleranser som var akseptert på oppføringstidspunktet. Forholdet overskrider ikke grensene for det som anses som alvorlig skjevhet, men avviker fra dagens krav til planhet og presisjon. På bakgrunn av måleresultatene og standardens krav til godkjente måleavvik er tilstanden vurdert til tilstandsgrad 2, da forholdet er merkbart, men ikke kritisk for byggets funksjon eller sikkerhet.

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.

Konsekvensen av høydeforskjellene er i hovedsak redusert komfort og estetisk kvalitet, samt potensielle utfordringer ved plassering av møbler, dører og fast innredning. Forholdet vurderes ikke å medføre akutt konstruksjonsmessig risiko, men kan over tid bidra til økt slitasje på overflater og opplevd funksjonssvikt. Det anbefales normalt ikke utbedring med mindre det planlegges større ombygginger eller overflateoppgraderinger, hvor avretting av gulv kan vurderes som et deltiltak. Videre bør forholdet følges med på, og eventuelle endringer i omfang eller utvikling av nye skader bør undersøkes nærmere.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

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

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for pipen, noe som tilsier at konstruksjonen er i en alder hvor økt slitasje og redusert funksjonsevne må påregnes. Utvendig rundt pipen er det observert løs og delvis skadet takpapp, som indikerer svikt i tettesjiktet. Dette øker risikoen for at nedbør og fukt kan trenge inn i overgangene mellom pipe og taktekking. Forholdet vurderes som en klar indikasjon på alder, mangelfullt vedlikehold og begynnende funksjonssvikt i pipens ytre beskyttelse, selv om det ikke nødvendigvis er påvist akutt lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av en aldrende pipe med løs papp rundt gjennomføringen er økt risiko for fuktskader i takkonstruksjon, pipe og tilstøtende bygningsdeler, samt potensiell redusert brannsikkerhet dersom pipens tilstand forverres over tid. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette medføre følgeskader som råte, muggvekst og behov for mer omfattende reparasjoner. Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjiktet rundt pipen utvendig så snart som mulig, samt å få utført en faglig vurdering av pipens generelle tilstand, herunder behov for rehabilitering eller utskifting. Regelmessig kontroll og vedlikehold bør etableres for å sikre fortsatt sikker og funksjonell bruk.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, og det er observert avflassing av murpuss på innvendige og/eller utvendige flater. Avflassingen tyder på at murverket over tid har vært utsatt for fuktbelastning, som kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur eller naturlig aldring av materialene. Fuktpåvirkningen medfører redusert vedheft i pussjiktet og indikerer at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende uttørkingsforhold. Forholdet vurderes som et tegn på begynnende funksjonssvikt i kjellermurens fuktsikring, selv om det ikke nødvendigvis er påvist omfattende lekkasjer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensen av fuktgjennomtrenging i kjellermur er økt risiko for videre nedbrytning av murverk og puss, samt fare for utvikling av fuktskader, muggvekst og redusert brukskvalitet i kjellerarealene. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og mer omfattende konstruktive skader over tid. Det anbefales å foreta en nærmere vurdering av dreneringsforhold, terrengfall og eksisterende fuktsikring rundt grunnmuren. Aktuelle tiltak kan være forbedring eller fornyelse av drenering, utbedring av utvendig fuktsikring samt fjerning av løs puss og påføring av ny, diffusjonsåpen pussløsning. Tiltakene bør utføres fagmessig for å redusere fuktbelastningen og sikre tilfredsstillende og varig funksjon av kjellermuren.

Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjelleren fremstår med en uavklart konstruksjonsmessig situasjon, der dagens tilstand indikerer mulig svekkelse i bærende elementer og utilstrekkelig dokumentasjon av konstruksjonens oppbygning. Observasjoner i området tyder på forhold som fuktpåvirkning, synlige skader eller deformasjoner som kan utvikle seg dersom de ikke avklares, og manglende oversikt over konstruksjonens faktiske kapasitet gjør det vanskelig å vurdere sikkerhetsnivået. Den kombinerte usikkerheten knyttet til tilstanden i krypkjelleren og fraværet av teknisk verifisering gir grunn til bekymring for skadepotensialet, både for byggets strukturelle integritet og for videre utvikling av skjulte skader

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvensen av situasjonen er at konstruksjonen kan være utsatt for progressive skader som kan forverres over tid, med risiko for redusert bæreevne, fukt- og råteskader samt mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler. Tiltak omfatter å gjennomføre en grundig teknisk tilstandsvurdering av krypkjelleren med åpning av nødvendige områder for inspeksjon, kartlegging av bærende konstruksjoner og fuktforhold, og på bakgrunn av funn utarbeide anbefalte reparasjons- eller forsterkningstiltak. Videre bør det etableres dokumentasjon og eventuelt en plan for regelmessig oppfølging for å sikre at konstruksjonens tilstand er forsvarlig over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



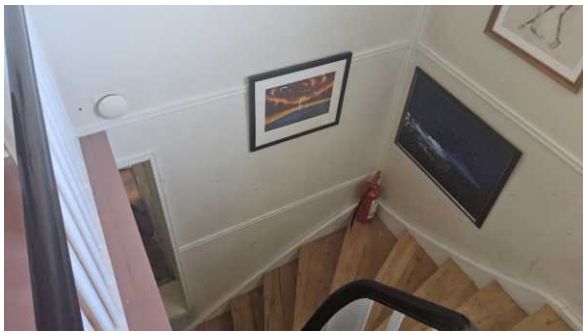


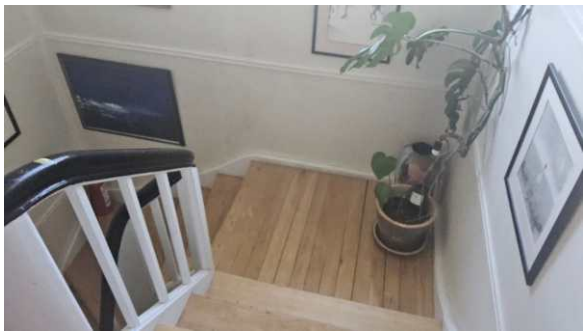


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre eikedører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er påvist avvik som tilsier behov for tiltak på enkelte dører. Dørene fremstår som originale fra byggeår og bærer preg av høy alder og langvarig bruk. Det er observert slitasje i overflater, redusert funksjon i beslag og hengsler samt generelt svekket kvalitet, noe som kan påvirke både bruksegenskaper og tetthet. Forholdene indikerer at dørene i begrenset grad oppfyller dagens forventninger til funksjon, komfort og teknisk standard, og at de nærmer seg eller har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av slitte dører er redusert brukskomfort, mulig nedsatt tetthet mot trekk og støy, samt økt risiko for funksjonssvikt over tid. I tillegg kan forholdet påvirke det estetiske helhetsinntrykket av boligen. Det anbefales å foreta tiltak på berørte dører, enten i form av justering, reparasjon eller utskifting, avhengig av tilstand og bruksbehov. Ved utskifting bør det velges dører med tilfredsstillende kvalitet og egenskaper tilpasset dagens krav, noe som vil bidra til bedre funksjon, økt komfort og redusert vedlikeholdsbehov fremover.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TIDLIGERE KJØKKEN OG ANRETNING

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Malt tak med spottere.
Flislagt benk med 2 nedfelte servanter.
Vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar som er murt inn med fliser rundt.
Motfall på gulvet fra dør til sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

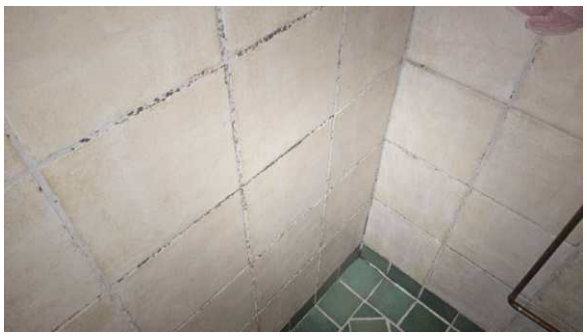
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD/TIDLIGERE KJØKKEN OG ANRETNING

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Taket er malt.
Gulvstående toalett og enkel servant, badekar.
Eldre sluk uten tilgang.
Fallforhold målt fra dør til topp slukrist er på 5mm.

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

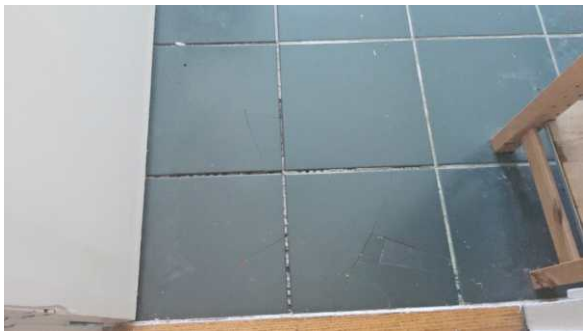
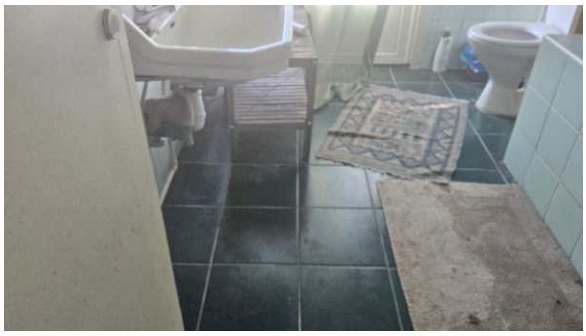
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet.





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og malte betongvegger.
Gulvstående toalett og hjørnebadekar.
Ingen tilgang til sluk da dette er under badekaret, som er murt igjen.
Ingen ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.



UNDERETASJE > VASKEROM/TIDLIGERE BRYGGEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med malt betonggulv og betongvegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Eldre soilsluk i gulvet.
Fallforhold målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist er på 70mm.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









UNDERETASJE > VASKEROM/TIDLIGERE BRYGGEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av betongvegger ble det registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/ TIDLIGERE RULLE OG TØRKEROM

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte stål fronter og stål benkeplate. Det er gasstopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som går utover det som kan forventes som normal slitasje. Innredningen fremstår med tydelige bruksspor, herunder slitte og skadede fronter, overflater og detaljer, noe som indikerer høy alder og langvarig belastning. Selv om kjøkkeninnredningen i hovedsak fungerer etter hensikten med hensyn til bruk og funksjon, er den tekniske og visuelle tilstanden redusert. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til standard og vedlikeholdsnivå, snarere enn funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvensen av skader utover normal slitasje er i hovedsak redusert estetisk kvalitet og opplevd standard på kjøkkenet, samt økt sannsynlighet for videre forringelse over tid. Dette kan påvirke boligens helhetsinntrykk og verdi. Det anbefales å oppgradere kjøkkeninnredningen, enten gjennom utskifting av skadede fronter og overflater eller full utskifting av innredningen, avhengig av ønsket nivå og omfang. En oppgradering vil bidra til bedre brukskvalitet, økt holdbarhet og et mer tidsmessig og funksjonelt kjøkken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/ TIDLIGERE RULLE OG TØRKEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.
Gulvstående toalett og enkel servant på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i gulvflisene rundt toalettet. Sprekkene fremstår som tydelige brudd i flisoverflaten og indikerer mulig bevegelse i underlaget eller belastning utover det flisene er dimensjonert for. Skaden kan ha sammenheng med setninger i konstruksjonen, mangelfull understøtte, feil montering eller påvirkning fra fukt over tid. Forholdet vurderes som et avvik fra normal bygningsmessig standard og kan påvirke både funksjon, levetid og hygieniske forhold i rommet.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, noe som innebærer at luftutskiftningen er avhengig av vindforhold, temperaturforskjeller og trykkvariasjoner. Dette gir en ustabil og ofte utilstrekkelig ventilasjonsfunksjon sammenlignet med mekaniske systemer. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes med tilstandsgrad 0 eller 1, og dagens løsning avviker derfor fra gjeldende standard for ventilasjon i sanitærrom. Manglende mekanisk avtrekk gjør at fukt, lukt og forurensninger ikke fjernes effektivt, noe som kan påvirke både komfort og den byggfysiske funksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene kan føre til at fukt og vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og ytterligere nedbrytning av gulv og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering for å avklare årsak til sprekkdannelsen. Skadde fliser bør skiftes ut, og eventuelle underliggende konstruksjons- eller fuktproblemer må utbedres før nye fliser legges, slik at videre skade og gjentakelse av avviket forhindres.

Konsekvensen av at toalettrommet kun har naturlig avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og potensielle luktproblemer, som over tid kan bidra til muggvekst, forringet innemiljø og redusert brukskvalitet. Tiltak som anbefales er etablering av et mekanisk avtrekkssystem i tråd med kravene i NS 3600, slik at luftutskiftningen blir stabil og forutsigbar. Det bør samtidig kontrolleres om eksisterende åpninger og lufttilførsel er dimensjonert riktig for å understøtte et mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport









LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt gulv og vegger.
Gulvstående toalett og enkel servant.
Naturlig ventilering igjennom takvindu.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, noe som innebærer at luftutskiftningen er avhengig av vindforhold, temperaturforskjeller og trykkvariasjoner. Dette gir en ustabil og ofte utilstrekkelig ventilasjonsfunksjon sammenlignet med mekaniske systemer. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes med tilstandsgrad 0 eller 1, og dagens løsning avviker derfor fra gjeldende standard for ventilasjon i sanitærrom. Manglende mekanisk avtrekk gjør at fukt, lukt og forurensninger ikke fjernes effektivt, noe som kan påvirke både komfort og den byggfysiske funksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvensen av at toalettrommet kun har naturlig avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og potensielle luktproblemer, som over tid kan bidra til muggvekst, forringet innemiljø og redusert brukskvalitet. Tiltak som anbefales er etablering av et mekanisk avtrekkssystem i tråd med kravene i NS 3600, slik at luftutskiftningen blir stabil og forutsigbar. Det bør samtidig kontrolleres om eksisterende åpninger og lufttilførsel er dimensjonert riktig for å understøtte et mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarsler, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Konsekvensen av at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer, vannskader, korrosjon og driftsforstyrrelser, som potensielt kan forårsake betydelige følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Tiltak som anbefales er jevnlig kontroll av røranleggets tilstand, inkludert vurdering av materiale, alder, synlige koblinger og eventuelle tegn til korrosjon. Det bør også vurderes å planlegge for utskifting eller fornyelse av vannledningene i løpet av de kommende årene for å redusere risikoen for akutte skader og sikre stabil og trygg drift av sanitæranlegget.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert jordvarme.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra bergvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Et vannbårent varmeanlegg med eldre vannrør og radiatorer representerer et system som har vært i drift i mange tiår, og som derfor er utsatt for naturlig slitasje og aldring. Slike anlegg er ofte basert på stålrør og radiatorer med gjengede eller sveisede forbindelser, og kan ha begrenset korrosjonsbeskyttelse sammenlignet med moderne løsninger. Over tid kan det oppstå rustdannelse, avleiringer og redusert vannkvalitet, noe som påvirker både sirkulasjon og varmeeffektivitet. I tillegg kan pakninger og ventiler være svekket, og risikoen for lekkasjer øker betraktelig med alderen. Radiatorene kan også ha redusert varmeavgivelse som følge av innvendig belegg og slitasje på reguleringsventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Et aldrende vannbårent varmeanlegg kan medføre flere utfordringer. Det mest kritiske er lekkasjer fra rør eller radiatorer, som kan gi vannskader og kostbare reparasjoner. Korrosjon og avleiringer kan føre til dårlig sirkulasjon, ujevn varmefordeling og høyere energiforbruk. I verste fall kan systemet svikte helt, noe som gir driftsstans og behov for omfattende utskifting. Det er også en risiko for at anlegget ikke oppfyller dagens krav til energieffektivitet og sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av hele anlegget, inkludert rør, radiatorer, ventiler og sirkulasjonspumpe. Vannkvaliteten bør analyseres for å avdekke korrosjonsrisiko og behov for rens eller inhibitorer. På kort sikt kan lekkasjepunkter og defekte komponenter utbedres, men på lang sikt bør det vurderes en total rehabilitering eller utskifting til et moderne vannbårent system med bedre materialkvalitet og energieffektivitet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

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.
   1932

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?
   Nei

   Byttet til automatsikringer og innstallert jordvarme.

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

7. anlegg?
   Ukjent

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?
   Ja

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

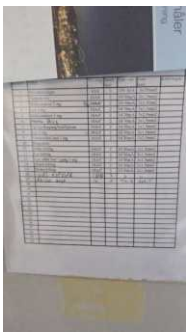
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1932.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, noe som innebærer at anlegget er i en aldringsfase hvor funksjon, kapasitet og materialkvalitet gradvis kan være svekket. Drenering utsettes over tid for jordtrykk, setninger, røtter, avleiringer og generell slitasje som kan føre til redusert vannavledning og risiko for tilstopping. Når anlegget overskrider denne aldersgrensen, er det ikke lenger mulig å forutsette at dreneringen fungerer etter intensjon, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader på vurderingstidspunktet. Aldersmessig forringelse gir økt sannsynlighet for at dreneringen ikke håndterer fukt- og overflatevann på en tilstrekkelig måte, noe som kan påvirke grunnmurskonstruksjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.

Konsekvensen av at dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, høyere fuktbelastning på innvendige vegger og potensielle råteskader, muggvekst eller svekket innemiljø. Tiltak som anbefales er en nærmere vurdering av dreneringssystemets reelle funksjon, for eksempel gjennom grunnmurssyn, fuktmålinger eller bruk av kamera i drensledningene. Det bør samtidig planlegges for fornyelse eller rehabilitering av dreneringen innen en rimelig tidsramme for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er etablert i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnettet er i en alder hvor materialslitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldring og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

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

Når både vann- og avløpsledninger har passert store deler av sin forventede brukstid, øker risikoen for lekkasjer, driftsstans, utvasking av masser, setningsskader og følgeskader på bygning eller uteareal. En lekkasje i vannledning kan medføre betydelig vannskade og unødige driftskostnader, mens svikt i avløpsledninger kan føre til tilbakeslag, forurensning og behov for akutte reparasjoner. Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, gjerne med rørinspeksjon (kamera), for å kartlegge faktisk tilstand og avdekke eksisterende skader. Basert på funn bør det vurderes om delvis eller full utskifting er nødvendig, og planlegging av fornyelse bør inngå i vedlikeholdsstrategien for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1932.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank, da nedgravd eller eksisterende oljetank enten ikke lenger er i bruk eller vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Slike tanker representerer en potensiell miljø- og forurensningsrisiko, særlig som følge av korrosjon og fare for lekkasje over tid. I henhold til gjeldende regelverk stilles det krav til at oljetanker som tas permanent ut av bruk skal tømmes, rengjøres og enten fjernes eller fylles med egnet masse. Manglende sanering anses som et avvik, da det kan innebære brudd på miljøkrav og kommunale bestemmelser, samt medføre ansvar for grunneier ved eventuell forurensning.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Konsekvensen av å ikke sanere oljetanken er økt risiko for oljelekkasje til grunn og grunnvann, noe som kan føre til alvorlige miljøskader, høye kostnader til opprydding og mulig erstatningsansvar. I tillegg kan forholdet medføre pålegg fra kommunen og begrensninger ved eierskifte. For å lukke avviket må oljetanken saneres i samsvar med gjeldende krav, herunder tømming, rengjøring og fjerning eller forskriftsmessig gjenfylling, utført av godkjent foretak. Saneringen skal dokumenteres og meldes til kommunen, slik at risiko for forurensning elimineres og regelverket etterleves.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på veggen i det innvendige trappeløpet. Selv om det ikke foreligger krav om montering etter dagens regelverk, anses håndløper som en viktig del av trappens sikkerhetsutstyr. Fraværet av håndløper kan gjøre trappen mindre brukervennlig, særlig for personer med redusert balanse eller bevegelighet, og løsningen fremstår som mindre hensiktsmessig enn det som normalt forventes i en bolig med tilsvarende standard.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggteknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrenging. Forholdet vurderes som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for helse, sikkerhet og inneklima.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Eksisterende rekkverk har en høyde som er i samsvar med gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det foreligger per i dag ikke krav i plan- og bygningslovgivningen eller tilhørende forskrifter om at rekkverkshøyden må utbedres eller oppgraderes til dagens forskriftskrav, så lenge det ikke gjennomføres tiltak som utløser søknadsplikt eller vesentlig ombygging. Rekkverket anses dermed som lovlig etablert, og det er ikke påvist forhold som tilsier at dagens løsning er i strid med gjeldende bestemmelser for eksisterende byggverk.

Det er registrert avvik knyttet til manglende rekkverk på balkong eller terrasse, samt manglende rekkverk på innvendig trapp. For balkong og terrasse innebærer fravær av rekkverk en utilstrekkelig sikring mot fall fra høyde, noe som ikke er i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift. Tilsvarende gjelder for innvendig trapp, der manglende rekkverk medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig ved normal ferdsel, transport av gjenstander eller for personer med nedsatt funksjonsevne. Forholdene vurderes som avvik da byggverket ikke har nødvendige sikringstiltak for å ivareta krav til sikker bruk

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper kan øke risikoen for fall og redusere tryggheten ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs veggen for å bedre sikkerheten og forbedre brukskvaliteten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, har liten inngripen i eksisterende konstruksjon og vil gi en klart tryggere og mer funksjonell trappeløsning.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende målinger og fravær av radonsperre er at innemiljøet kan ha forhøyede radonkonsentrasjoner uten at dette er oppdaget, noe som innebærer en potensiell helserisiko over tid. Tiltak som anbefales er gjennomføring av radonmålinger i tråd med gjeldende retningslinjer, helst i vinterhalvåret når verdiene er mest representative. Dersom målingene viser forhøyede nivåer, bør det etableres radonreduserende tiltak som radonbrønn, membran eller trykkreduserende ventilasjon for å sikre at innemiljøet tilfredsstiller anbefalte grenseverdier.

Konsekvensen av at rekkverkshøyden ikke oppgraderes til dagens forskriftskrav vurderes som akseptabel, da forholdet er lovlig og ikke utgjør et dokumentert avvik fra sikkerhetsnivået som gjaldt ved oppføring. Det anbefales derfor ingen pålegg om utbedring. Som et risikoreduserende tiltak kan det likevel vurderes å oppgradere rekkverket ved fremtidige ombygginger eller ved endret bruk, samt å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre at rekkverket til enhver tid er stabilt og funksjonelt.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for personskade som følge av fall, med potensielt alvorlige skader og ansvarsmessige konsekvenser for eier. For å lukke avviket må det monteres rekkverk på balkong eller terrasse med høyde og utforming i henhold til gjeldende forskriftskrav, samt etableres rekkverk på innvendig trapp som sikrer forsvarlig og trygg ferdsel. Tiltakene bør utføres fagmessig og dokumenteres, slik at sikkerhetsnivået bringes i samsvar med regelverket og avviket anses lukket.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

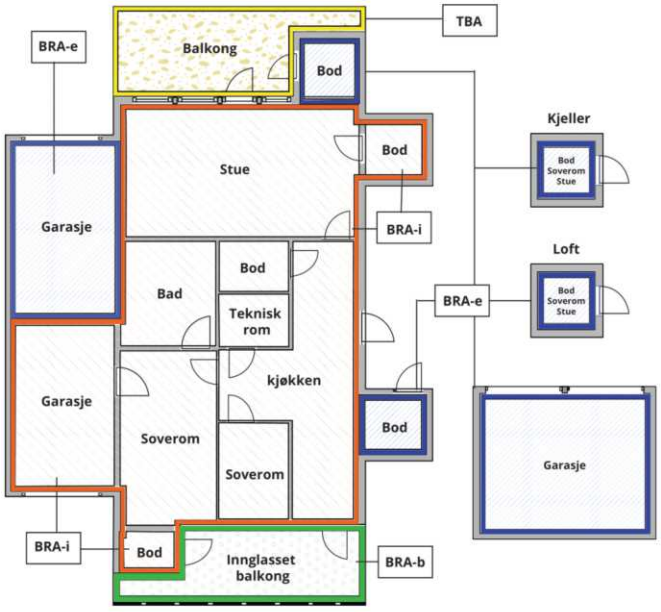
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	116			116	30		116
Loft	51			51		42	93
2. Etasje	116			116	3		116
Underetasje	128		24	152	94		152
SUM	**411**		**24**		**127**	**42**	**477**
SUM BRA	**435**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, hall/m trapp, soverom/tidligere spisestue, soverom /tidligere stue, soverom /tidligere arbeidsrom, toalettrom, bad/tidligere kjøkken og anretning, gang/tidligere anretning og kjøkken, gang 2, gang 3		
Loft	Rom, rom, gang, toalettrom		
2. Etasje	Soverom/tidligere gjesterom, soverom/ tidligere barnerom, soverom/ tidligere pikerom, soverom, bad, bod, gang, soverom		
Underetasje	Bad, vaskerom/tidligere bryggerom, teknisk rom/tidligere fyrrom, bod, bod 2, stue/kjøkken/ tidligere rulle og tørkerom, gang, gang 2, gang 3	Bod ute	Innglasset terrasse/bygget ovenpå basseng

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Underetasje ble målt til 128,2m2.
Terrasse ble målt til 93,6m2.
Innglasset terrasse ble målt til 24,3m2.
Bod ble målt til 4,9m2.
Bod 2 ble målt til 11,4m2.

1. etasje ble målt til 115,6m2.
Veranda ble målt til 30,2m2.

2. etasje ble målt til 115,6m2.
Balkong ble målt til 2,7m2.

Loft ble målt til 51,4m2 (gulvflate 93,2m2).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er ikke mulig å utføre en nøyaktig totalmåling. Hvert rom er derfor målt separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1.etasje:
- Opprinnelig kjøkken, anretning og spiskammers er i dag gjort om til bad.
- Opprinnelig garderobe er i dag gang.
- Opprinnelig arbeidsrom blir i dag benyttet som stue
- Opprinnelig stue blir i dag benyttet som soverom
- Opprinnelig vegg mellom stue og spisestue er slått ned, det er etablert et ekstra soverom her.

2.etasje:
Det er satt inn bod i en del av soverommet

Kjeller:

- Opprinnelig bryggerom er i dag vaskerom

- Opprinnelig fyrrom og råkjøkken er i dag teknisk rom

- Opprinnelig rulle og tørkerom er i dag kjøkken, stue og spisestue

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i underetasjen tilsvarer ikke originale, godkjente byggetegninger. Ifølge tilgjengelig byggesaksdokumentasjon er det ingen rom i underetasjen som er godkjent for varig opphold.
I henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav g er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering av rom for varig opphold, søknadspliktig tiltak. Videre følger det av pbl. § 21-4 at tiltak ikke kan tas i bruk før det er gitt nødvendig tillatelse.
Krav til rom for varig opphold er også regulert gjennom byggteknisk forskrift (TEK17), herunder §§ 12-7 (romhøyde), 12-2 og 12-5 (lys- og utsynsforhold), 13-5 (ventilasjon) og 11-9 (sikkerhet ved brann). Disse kravene anses ikke dokumentert oppfylt for rom i underetasjen.
På bakgrunn av dette må rommene i underetasjen anses som ikke-godkjente for varig opphold, og arealet kan dermed ikke regnes som godkjent P-ROM / BRA hoveddel. All fremtidig bruk til varig opphold vil kreve søknad om bruksendring og godkjenning fra bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	284		1	201.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørbyhaugen 13 A

Hjemmelshaver
Gjedebo Torleif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et boligområde på Smestad/Ullern med kort vei til barnehager, skole og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, butikker, spisesteder, treningssenter, CC vest mm.
Det er kort vei til Smestaddammen og fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Bergvarme til vannbåren varme til radiatorer.
2 peiser.
Defekte varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Byttet kledning på østvegg i 2017.
Ny trapp fra 2. etasje til loft i 2018.
Nye veluxvinduer på loft i 2020.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.04.2026		Fremvist		Nei
Statens Kartverk	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	05.05.2026	
3	11.05.2026	
4	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260124

Selger 1 navn
Ståle Kihle

Gateadresse
Sørbyhaugen 13 A

Poststed	Postnr
OSLO	0379

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Thorleif Gjedebo

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260124

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Kihle	d249e7e8346ae1dea3f23937ed5348931c0657a4	16.04.2026 09:02:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260124

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

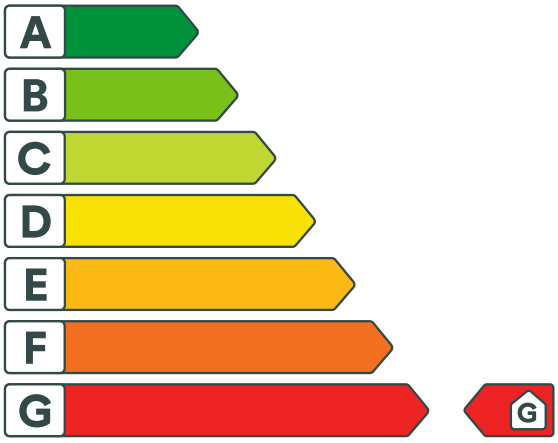
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Sørbyhaugen 13A, 0379 OSLO**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290386**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80087241**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **435,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **411,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **371,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **371,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **152 558 kWh**

Sørbyhaugen 13A, 0379 OSLO

Detaljering

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

Sørbyhaugen 13A, 0379 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 25: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 27: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-32/284 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sørbyhaugen 13A 0379 OSLO
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Sørbyhaugen 13 Sørbyhaugen 13C 0379 OSLO
Eiernavn:	Eierseksjonssameiet Sørbyhaugen 13

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-32/284/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sørbyhaugen 13A 0379 OSLO
Fakturamottaker:	Advokatfirmaet Eckhoff Fosmark & Co DA Att. Ståle Kihle, Postboks 2624 Solli 0203 OSLO
Eiernavn:	DBO Gjedebo Torleif

Kommunale avgifter	NOK 47 520,80
Eiendomsskatt	NOK 15 194,00
Totalt	NOK 62 714,80

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	15 194,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	12 465,56
Vann- og avløpsgebyr	34 818,24
Totale avgifter	**62 714,80**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SØRBYHAUGEN 13.

§ 1.
Sameiet Sørbyhaugen 13, med adresse Sørbyhaugen 13 a-c, 0377 Oslo, er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 32 bnr. 284 i Oslo.
Sameiet består av følgende boligseksjoner:

Seksjon 1	433/721
Seksjon 2	100/721
Seksjon 3	188/721

§ 2.
Sameiets styre skal ha 2 styremedlemmer så lenge 2 eller 3 av seksjonene eies av samme person og 3 styremedlemmer når det er tre forskjellige eiere.

§ 3.
Seksjon 3 har eksklusiv bruksrett i 30 år til del av tomten, slik dette er avmerket på kart vedlagt vedtektene som bilag 1. De øvrige sameiere er forpliktet til å stemme for forlengelse av den eksklusive bruksretten. Eier av seksjon 3 kan når som helst, men for egen kostnad, søke å tinglyse tomtedelen som tilleggsdel til seksjon 3 – de øvrige sameiere er forpliktet til å stemme for dette. Ved eventuell tinglysing skal eierbrøken i sameiet ikke endres. Seksjon 3 har vedlikeholdsansvaret for tomtedelen.

§ 4.
Hver av seksjonene har en parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel til de respektive seksjoner, se bilag 2 til vedtektene. Seksjonene har også eksklusiv bruksrett i 30 år til en ekstra parkeringsplass, plassert slik det fremgår av bilag 2. Alle sameierne er forpliktet til å stemme for forlengelse av de eksklusive bruksrettene.
Alle kostnader og eventuelle inntekter knyttet til eieren av gnr 32 bnr 285 ("Nabo") rett til 2 parkeringsplasser (på visse vilkår, se tinglyst erklæring) på sameiets eiendom, vedrører kun eier av seksjon 1. Dersom Nabo skulle få rett til en eller to av de parkeringsplasser som fremgår av bilag 2, skal plassene som eies/disponeres av seksjon 1 benyttes.
Eier av seksjon 1 har rett til å plassere Nabos parkeringsplasser (eller erstatningsplasser for disse) andre steder på eiendommen (som ikke er eksklusive bruksområder), uten at de øvrige seksjonseiere kan kreve kompensasjon. Eir av seksjon 1 har rett til på samme vilkår å bygge 2 ekstra parkeringsplasser til seksjon 1 i området på oversiden og/eller ved siden av seksjon 1.
Dersom det kommer pålegg om å ombygge seksjon garasjeplasser til carporter, skal det gjøres for seksjon 1 kostnad, uten at øvrige seksjonseiere kan kreve kompensasjon.
Seksjonseierne bærer kostnadene for vedlikehold av egne plasser samt at eier av seksjon 1 dekker kostnader knyttet til Nabos plasser, om disse ikke dekkes av Nabo.

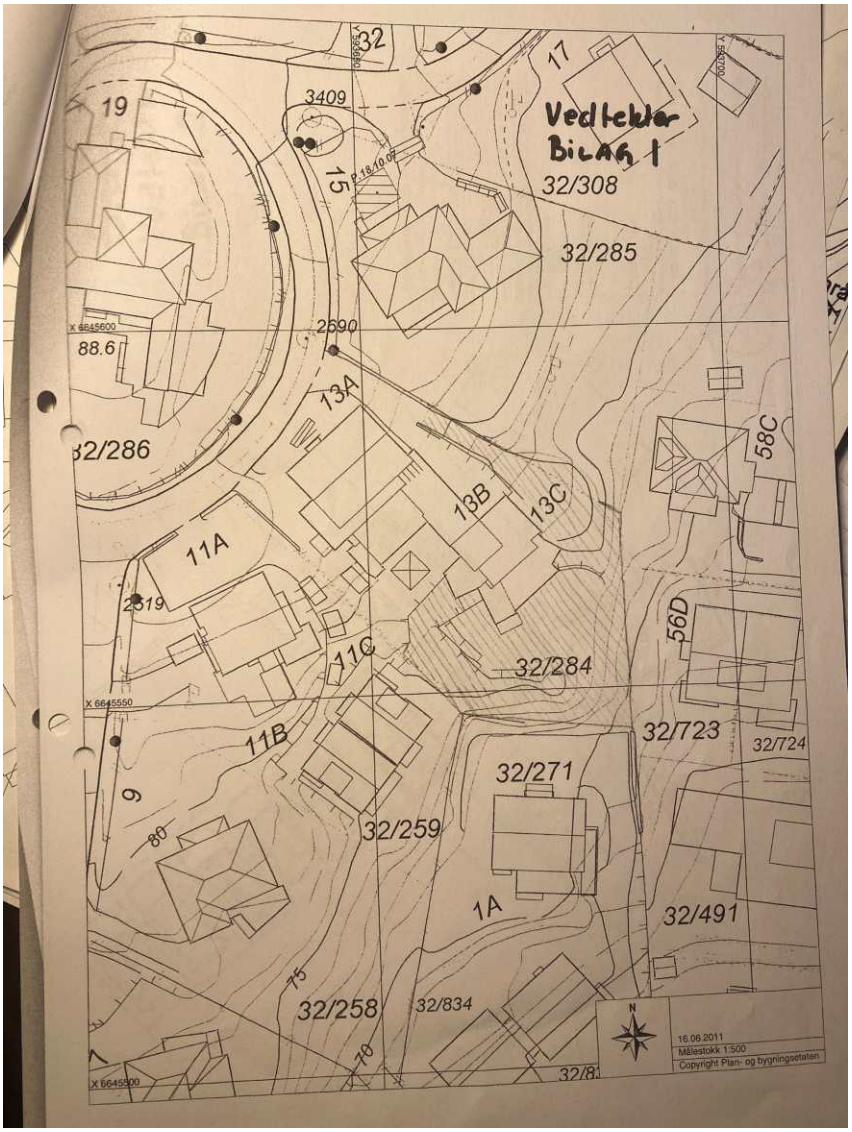
Med unntak av det ovennevnte kreves endring av seksjonenes parkeringsrettigheter og forpliktelse enstemmighet.

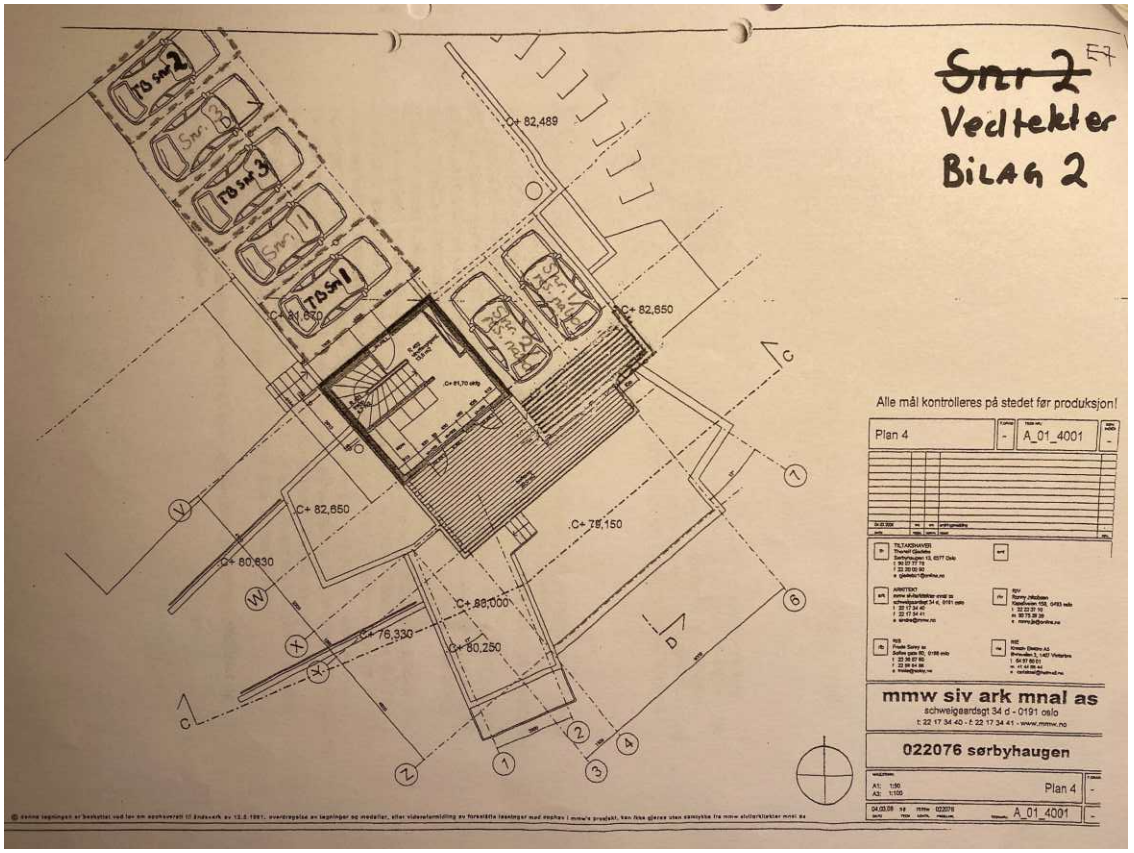
§ 5.
Seksjon 1 har det fulle vedlikeholdsansvar for seksjon 1, mens seksjon 2 og 3 har felles vedlikeholdsansvaret for seksjon 2 og 3 – fordelt etter intern eierbrøk. Det felles vedlikeholdsansvaret omfattes ikke av indre vedlikehold, utgangsdører, innvendige flater av balkonger, utvendige vinduskarmer- og rammer.

§ 6.
Seksjon 2 og 3 betaler kostnader for jordvarme og varmtvann etter forbruk.
Seksjon 2 og 3 dekker kostnader, herunder drift og vedlikehold, vedrørende kloakkopplegg med pumpe-kum, sammen med 2 naboer – med ¼ del hver.
Kostnader til veivarme fordeles slik: For vei til og på garasjeanlegg deles med 1/3 del per seksjon og for vei ned til seksjon 3 dekkes av seksjon 3 på egen måler.
Kommunale avgifter, så som søppel, og som ikke beregnes ut i fra forbruk, deles med 1/3 del per seksjon.
For øvrig deles felleskostnader etter eierbrøk.

§ 7.
Ved motstrid mellom vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Så lenge samme person (inklusiv familie) eier 2 seksjoner, kreves det enstemmighet i alle saker som skal vedtas, herunder vedtektsendringer.

Oslo, den 06.10.11.


Vedlegg
BILAG 1
32
17
19
3409
15
32/308
32/285
2590
88.6
13A
32/286
58C
13B
13C
11A
2519
56D
11C
32/284
X 6645550
11B
32/723
32/724
32/271
9
80
32/259
1A
32/491
15
32/258
32/834
10
32/8
X 6645500
N
16.06.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten


~~Snr 2~~
Vedtekter
Bilag 2
TD Snr 2
Snr 3
TD Snr 3
Snr 1
TD Snr 1
C+ 82,489
C+ 82,650
C+ 82,650
C+ 80,630
C+ 75,150
C+ 88,000
C+ 76,330
C+ 80,250
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon!
Plan 4
A_01_4001
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022076 sørbyhaugen
Plan 4
A_01_4001

G.nr. 32	B.nr. 384 av 1 fars 6 hr A.
Kartblad	
Bilag nr.	1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 6073 - 1932
Dat. 6/12
Antal bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygg i 2 etasjer - 3" plankevegger, rubberoid-

Eier: Joseph Sundsbø

adr. Kirkeveien 82, U.Aker

Anmelder: ark. P.D. Rosenkrantz,

adr. Rosenkrantzgt. 10

Sted: Smestad, Aker. distrikt.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til vei 65.

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn.dir. (Byg.vei) 8/7.32.

Brandchef: ✓

Kloakkvesenet: 22/12.32

Ansvarshavende:
til 1ste bj.lag :
Betongstøper Einar Fuhre,
Nordal Brunsgt.9.Oslo.

for 1ste bj.lag.

Adr.

Veierklæring innkommet: 13/2 32

Naboerklæring –

Gebyr: 28/12.32. 6/1 1933

Ferdigattest:

1/ Ja.

Tekn.dir. vei 6/2 32.

Trenderå

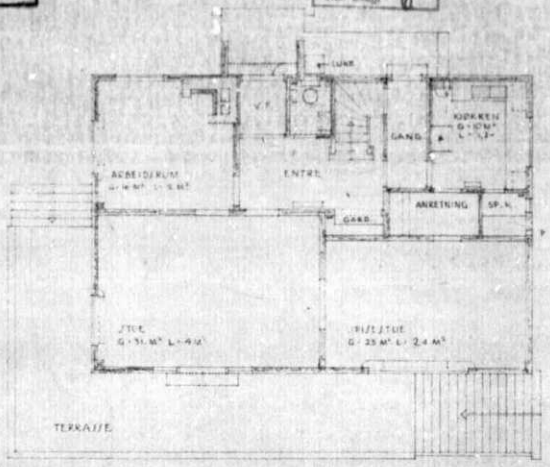
5/2 32

Aker

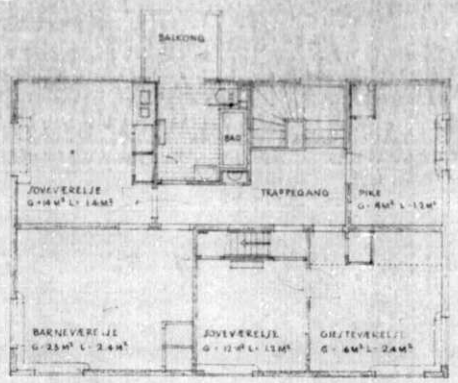
Akers Byggingsvesen
B. nr. 32 B. nr. 287 av 1. pars. 6. kv. 4.
Kartblad
Bilag nr. 5

Akers Byggingsvesen
Ank. 6/12 1932
Dat.
Antal Bilag: 6

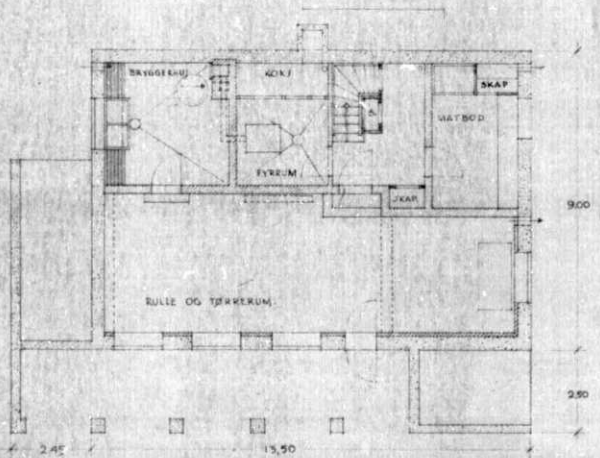
MEDFOTOGRAFERT 19 2



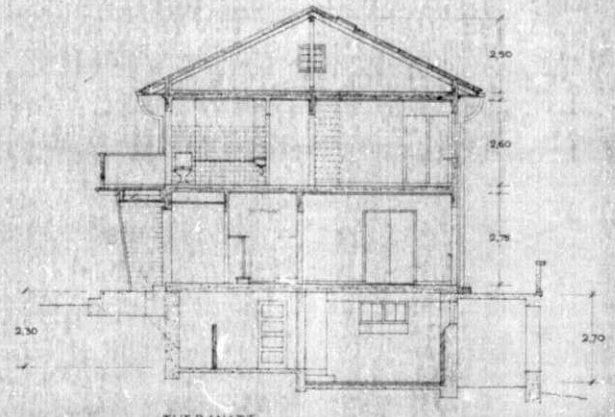
1 STE ETASJE.



2 NEN ETASJE



KJELLER



TVERSNITT

MÅL. 1:100

FOR ADVOKAT INGOLF JUNDFØR
ENEBOLIG PÅ Gnr. 32, Parsell 6.
NEDRE ØMESTAD.

OSLO 4 FEB. 1932

Thv. Conrad Hoffmann.
ARKITEKT M.N.A.L.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Thorleif Gjedebo
Sørbyhaugen 13
0377 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199602256-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRBYHAUGEN 13	Eiendom:	32/284
Tiltakshaver:	Gjedebo, Thorleif	Adresse:	Sørbyhaugen 13, 0377 OSLO
Søker:	Aasheim, Erik	Adresse:	Siggerudveien 600, 1400 SKI
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg med vinterhage og svømmebasseng

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding datert 05.02.2008.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse til.

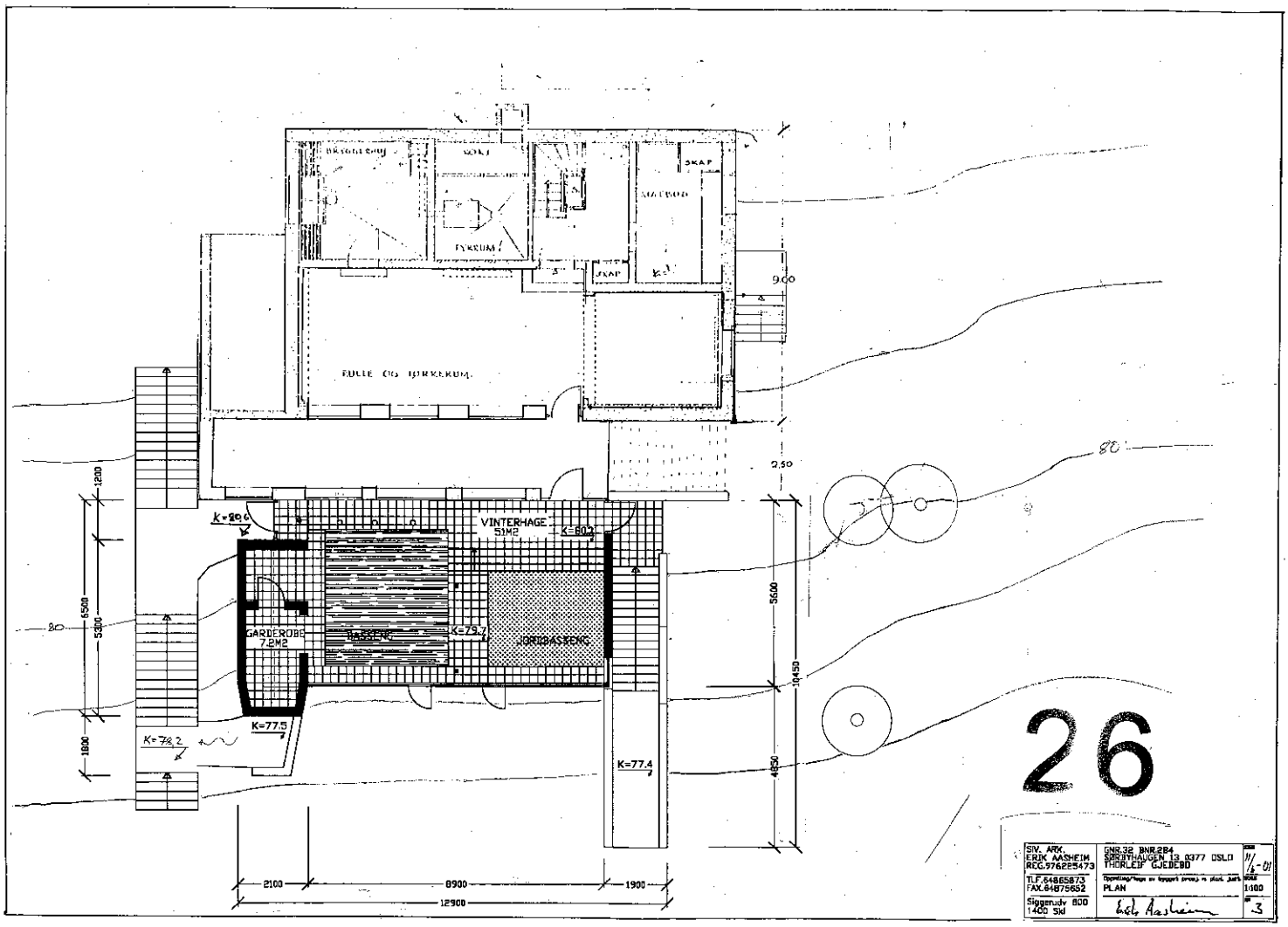
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av Vann- og avløpsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Øyvind Nesbakken
avdelingsenhetsleder

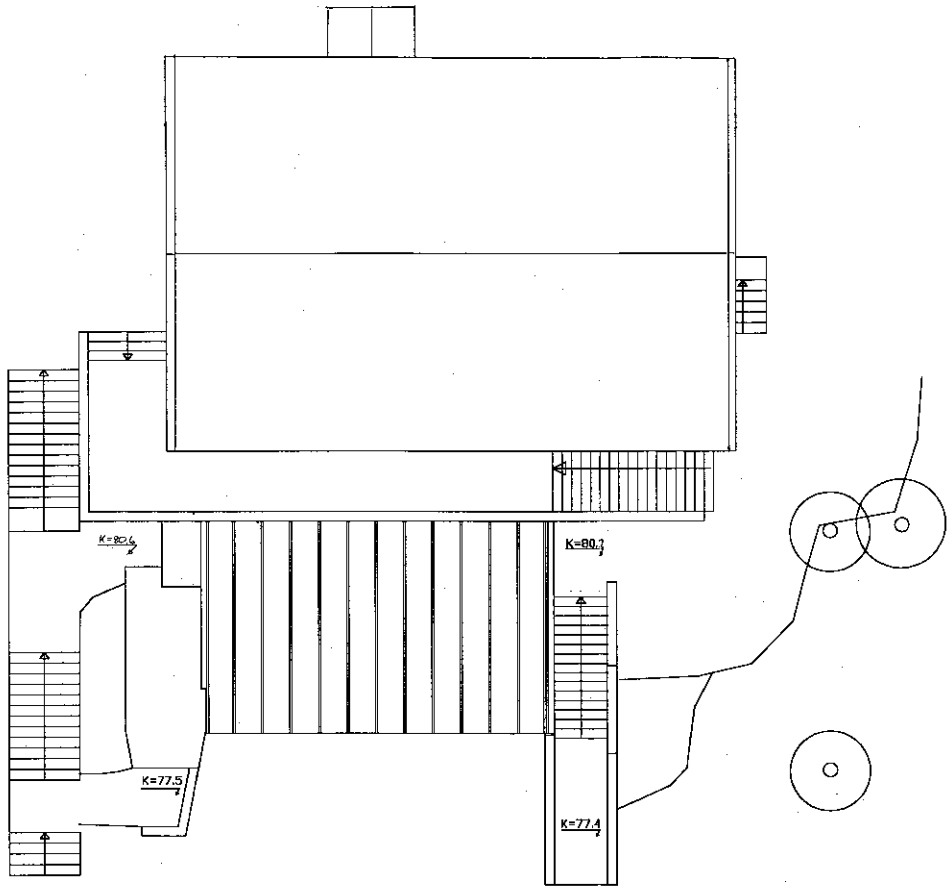
Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til:
Tømrerfirmaet Mæland og Birkeland AS, Hønsv. 71C, 1384 ASKER



26

SIV. ARK. ERIK AASHEIM REG.976225473 TLF.64865873 FAX.64875652 Siggerudv 800 1400 Ski	GNR.32 BNR.284 SØRENGVEIEN 13 0377 OSLO THORLEIF GJEBEBO PLAN Erik Aasheim	DATO 11/4-01 MÅLESTOKK 1:100 ark .3



27

SIV. ARK.
ERIK AASHEIM
REG.976225473
TLF.64865873
FAX.64875852
Siggerudv 600
1400 Ski

GNR.32 BNR.284
SPRISTHAUGEN 13 0377 OSLO
THORLEIF G.BEBO

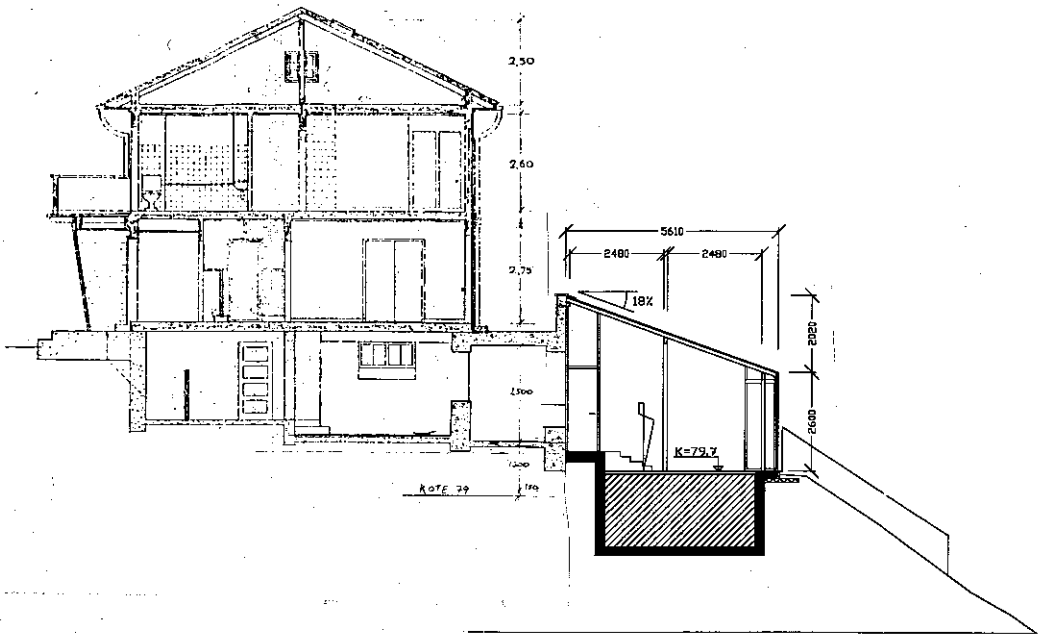
TAKPLAN

Erik Aasheim

1/16-01

1/160

2



28

SIV. ARK. ERIK AASHEIM REG.976225473 TLF.64866873 FAX.64875882 Siggerudv 600 1400 SKI	GNR.32 BNR.284 SØRENGVEIEN 12, 0377 OSLO THORLEIF G.REDER SNITT A Erik Aasheim	dato 16.01 MÅLT 1:100 ark nr 7

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
95/50062 | 10 AUG 95
ARK. | LØPENR. | NUMMER
VB3 | 9500 50062

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
OSLO

Til Arbeidstilsynet (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 32 | Bnr. 284 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse SØRBYHAUGEN 13

BYGNINGSENHETS
nr 810101387121411

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
- beskriv

Byggets art
☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv INNREDNING AV LOFT TIL HEMS/LEKEROM

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter
☐ Plan ☐ Forskrifter til AML

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☐ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☐ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn	Navn THORLEIF GJEDEBO
Adresse	Adresse SØRBYHAUGEN 13
Postnr. / Poststed / Tlf.	Postnr. 0377 / Poststed OSLO
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf. 2292186 7
Dato / Underskrift	Dato 21/07-95 / Underskrift Thorleif Gjedebo

Blankett utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601199318
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
240548	GJEDEBO TORLEIF		SØRBYHAUGEN 13 A, 0377 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	32	284

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	284	0	1	433 / 721	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	284	0	2	100 / 721	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	284	0	3	188 / 721	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 54328 Tinglyst: 19.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

09.01.2012

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/54328/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 13:59

Side 1 av 13

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Advokat Terje Mathisen
Postboks 2624 Solli
0203 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	32	284		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
240548[redacted]	Thorleif Gjedebo		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	433	B	11				21				31			
2	B	100	B	12				22				32			
3	B	188	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 721				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 721 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Ren kopi
3/1 - 12

Dato	Utsteders underskrift
6. oktober 2011	

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.		

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 6.10.11		Thorleif Gjedebo	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

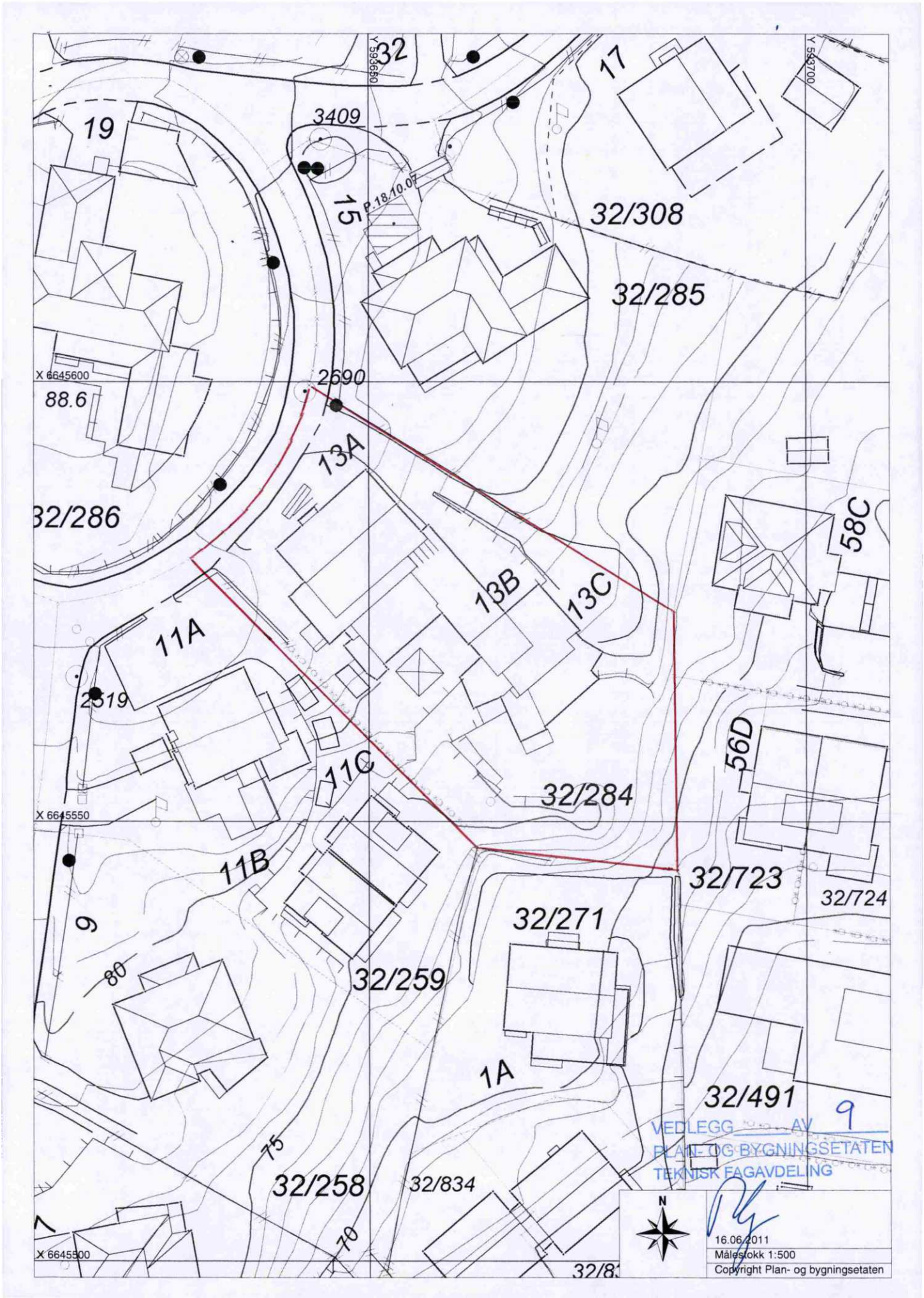
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
32	284		1-3	OSLO

Dato	Underskrift	Stempel
21.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

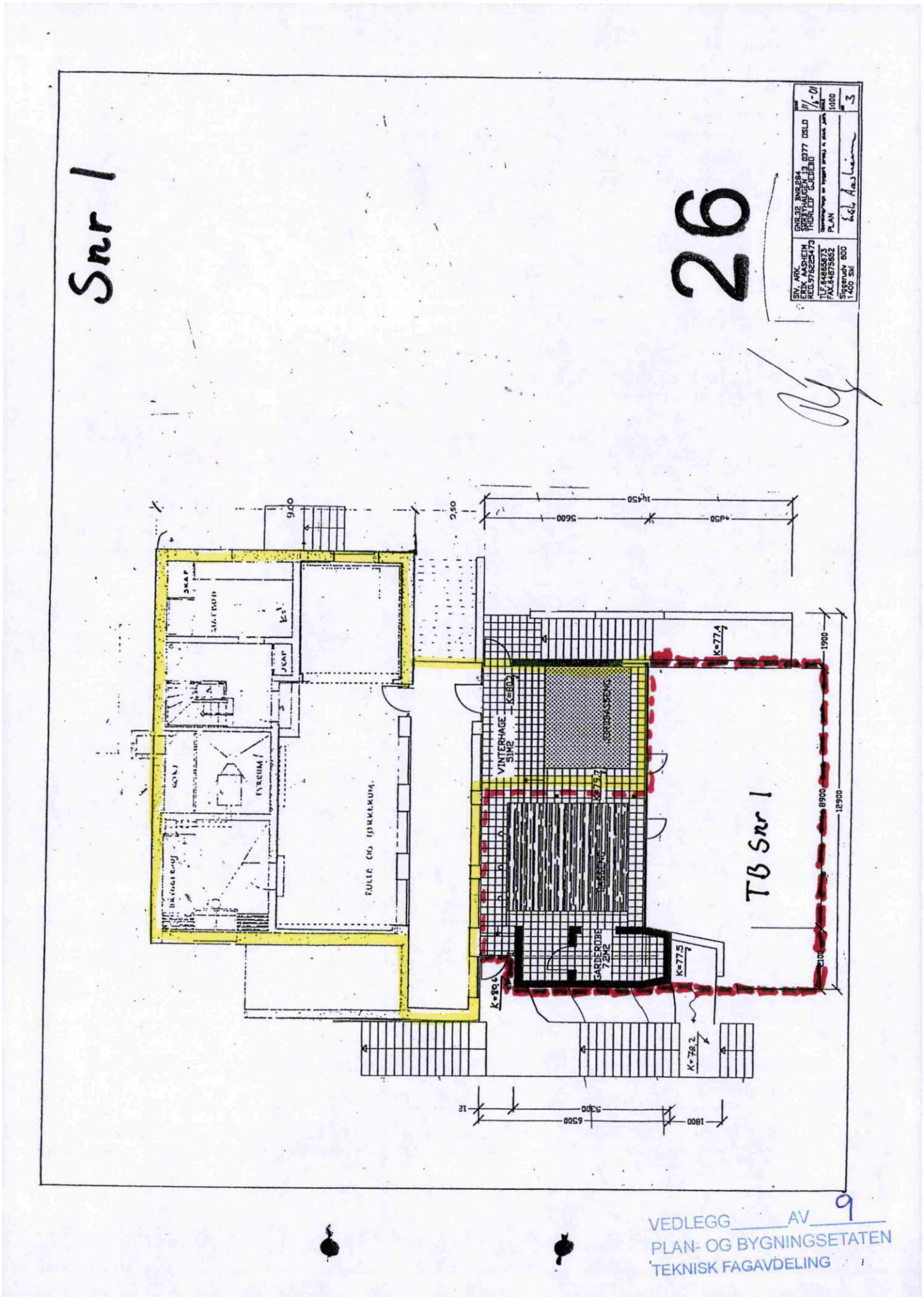
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

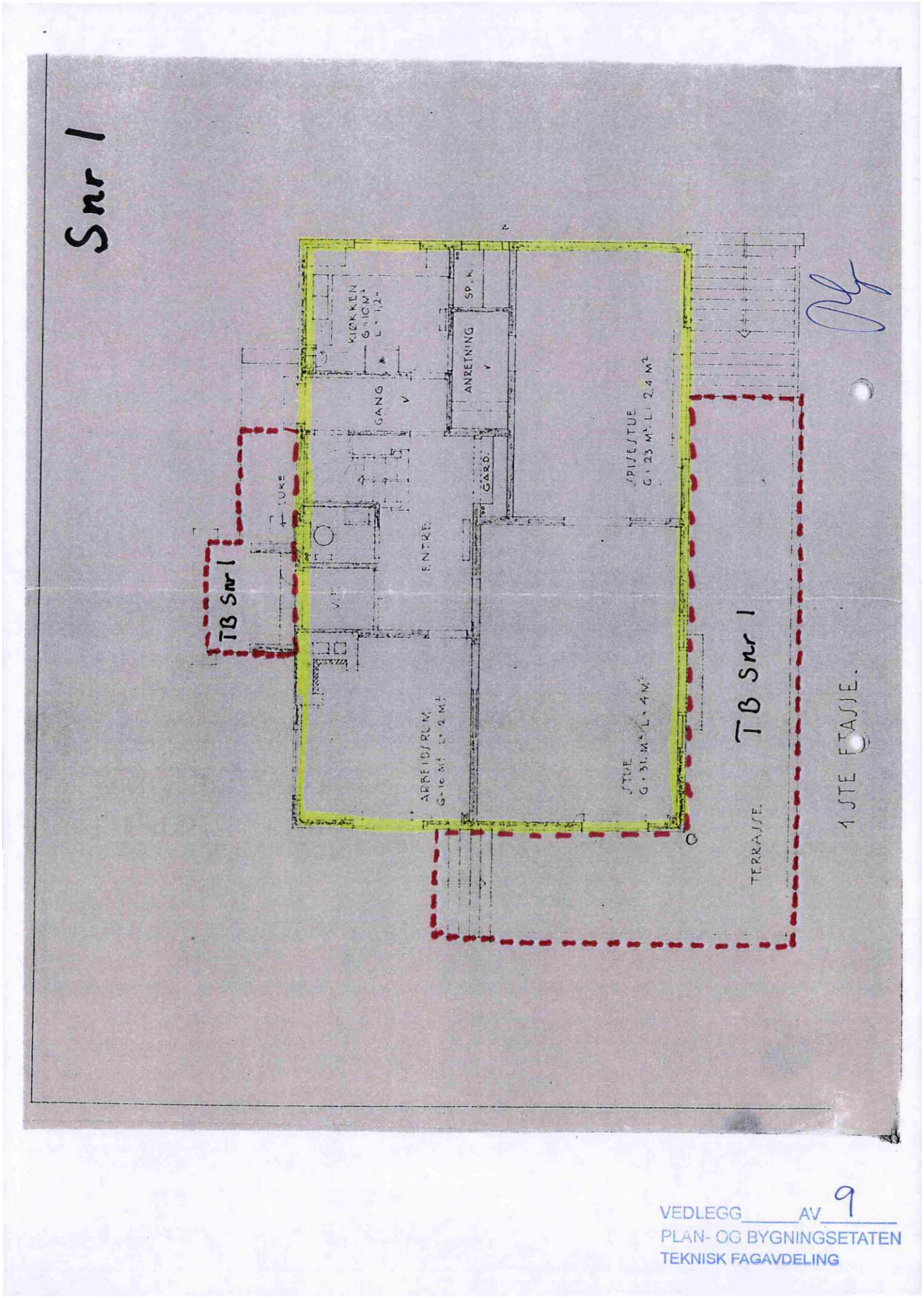
Dato	Utsteders underskrift
6. oktober 2011	



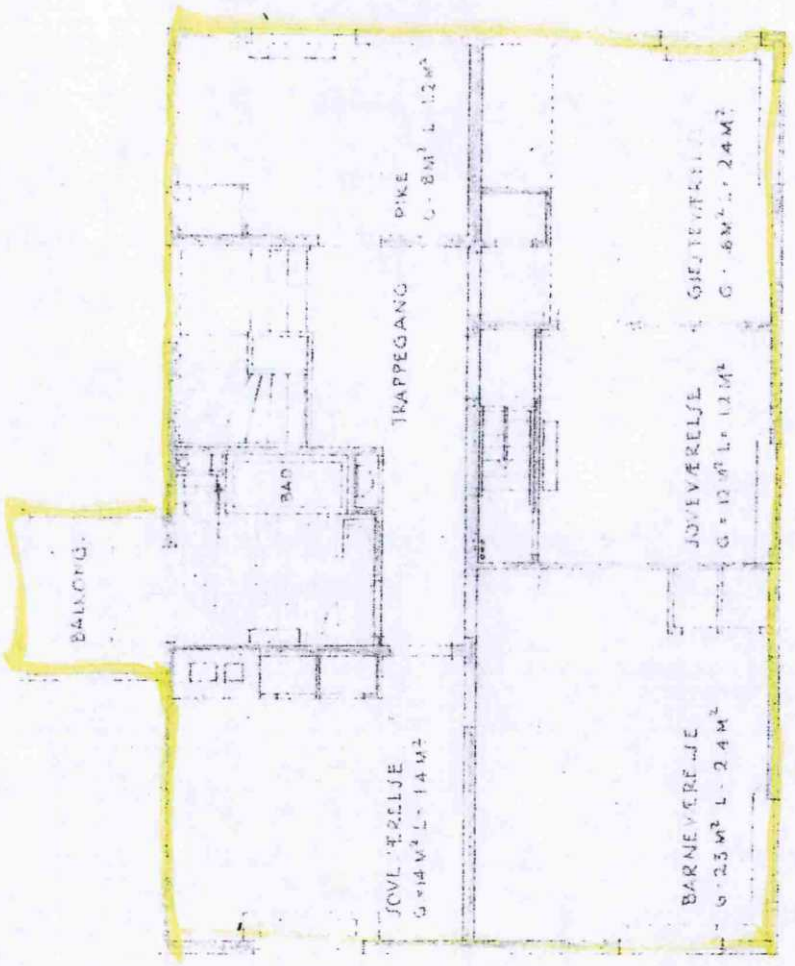
VEDLEGG 9 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 1
KJØKKEN
ANRETNING
SP.K.
GANG
GARD.
LUKE
ENTRE
TB Snr 1
SPISESTUE
G: 23 M² L: 2,4 M²
STUE
G: 31 M² L: 4 M²
ARBEIDSROM
TERRASSE
TB Snr 1
1 STE ETASJE.
VEDLEGG 9 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snr 1

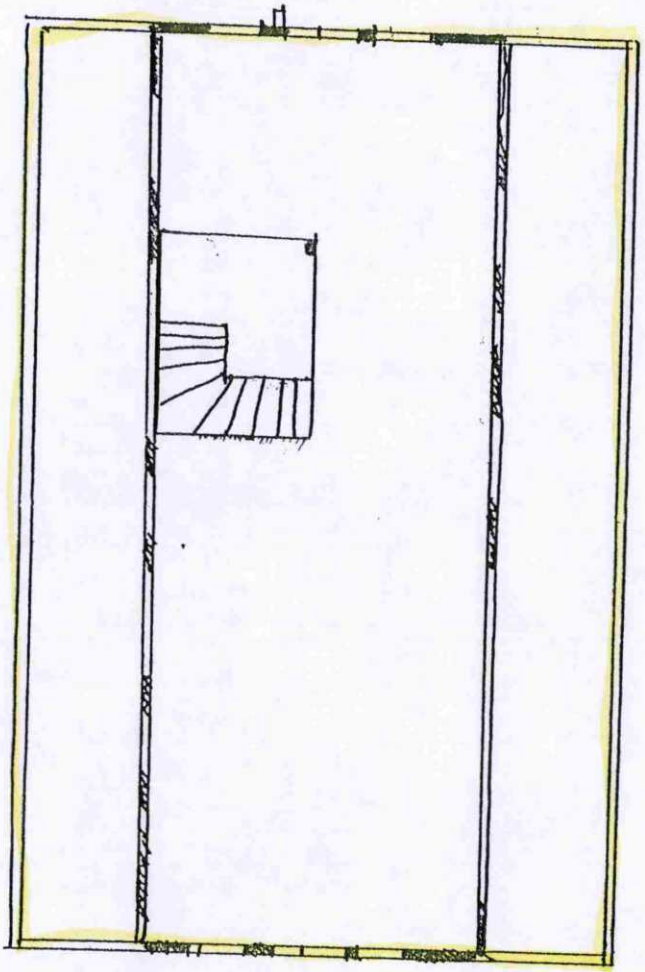


VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snr 1

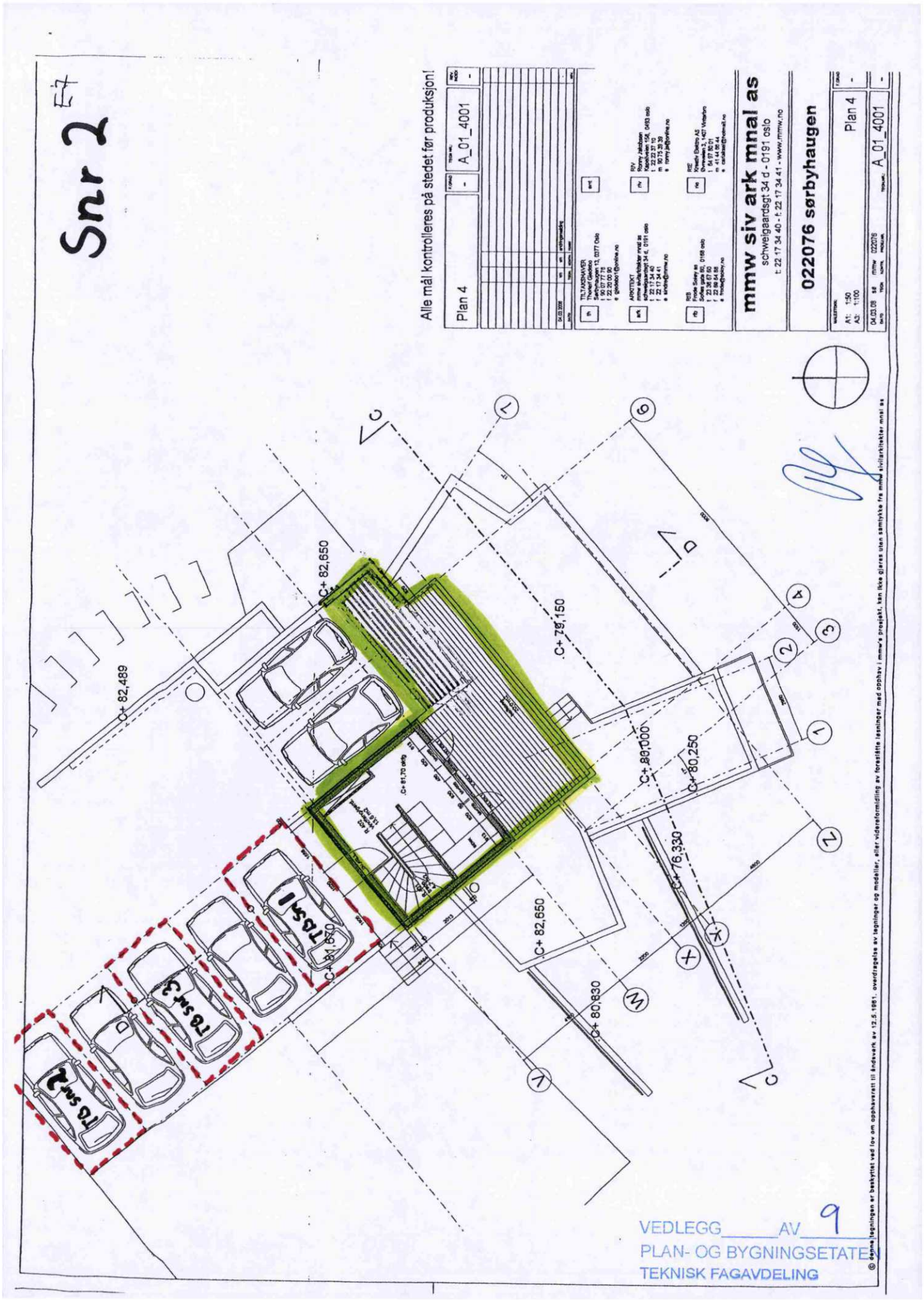
MOTTATT
10. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

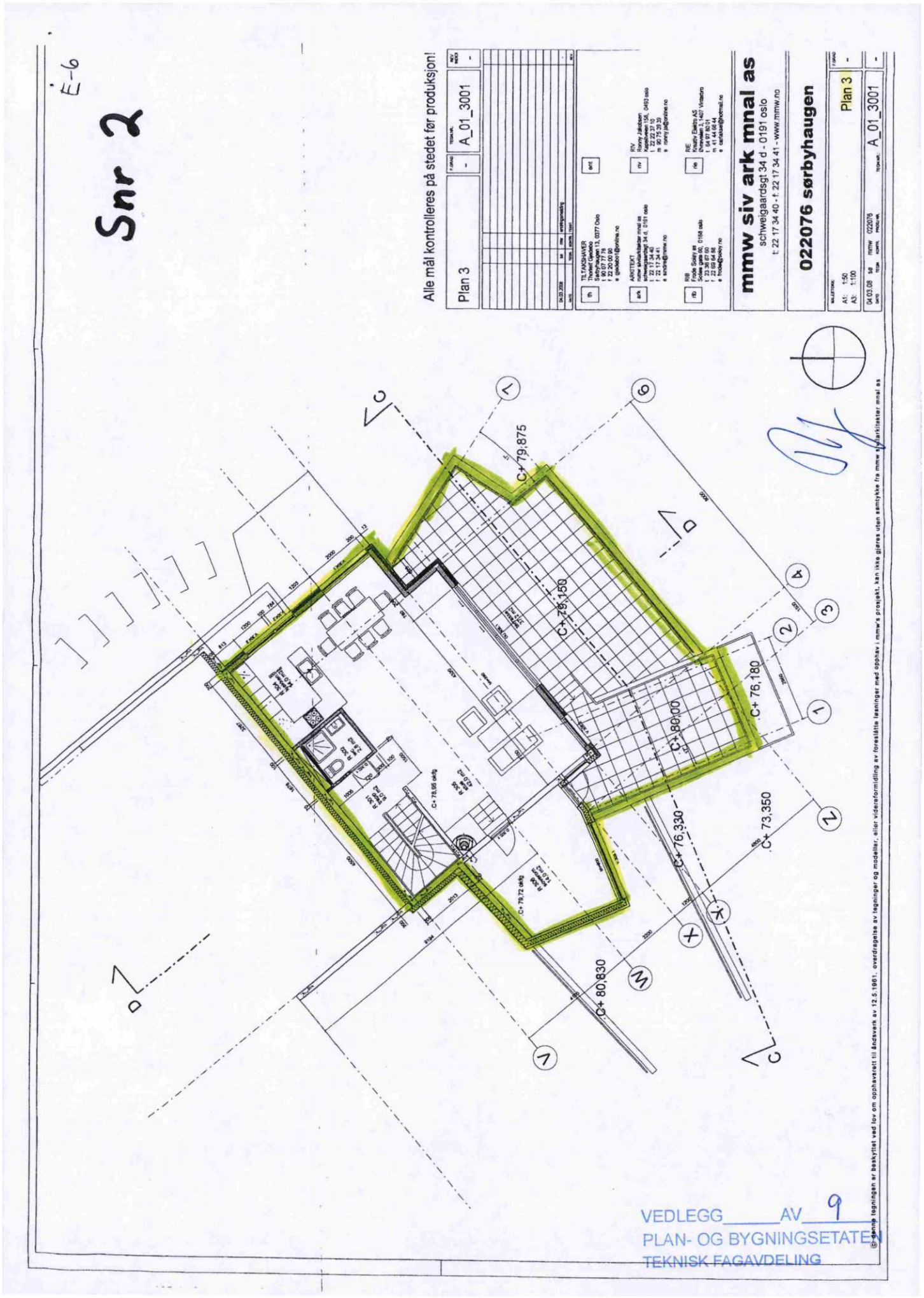
UTFELL BAR BRANNSTIGE. HØYDE 6 M.

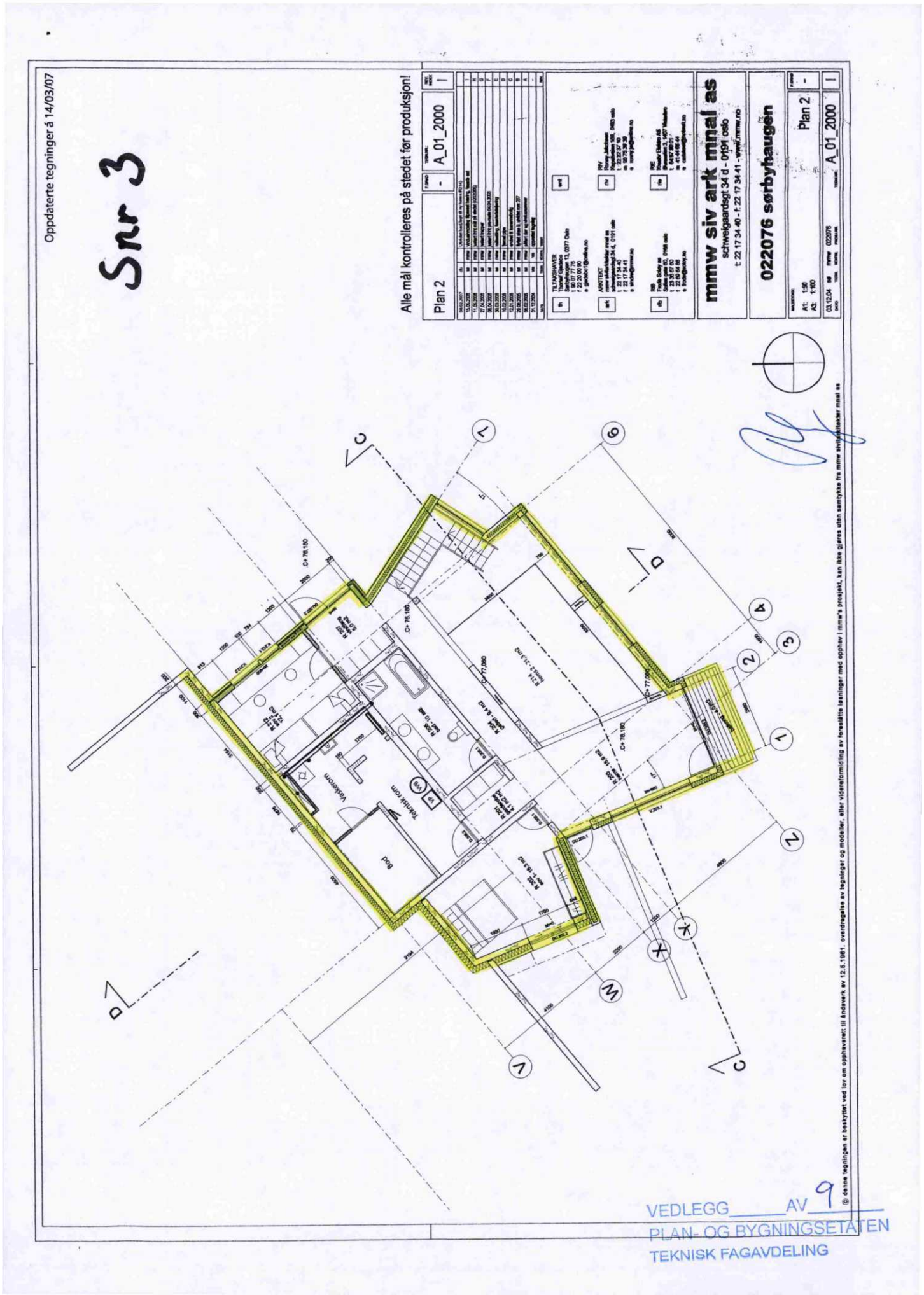


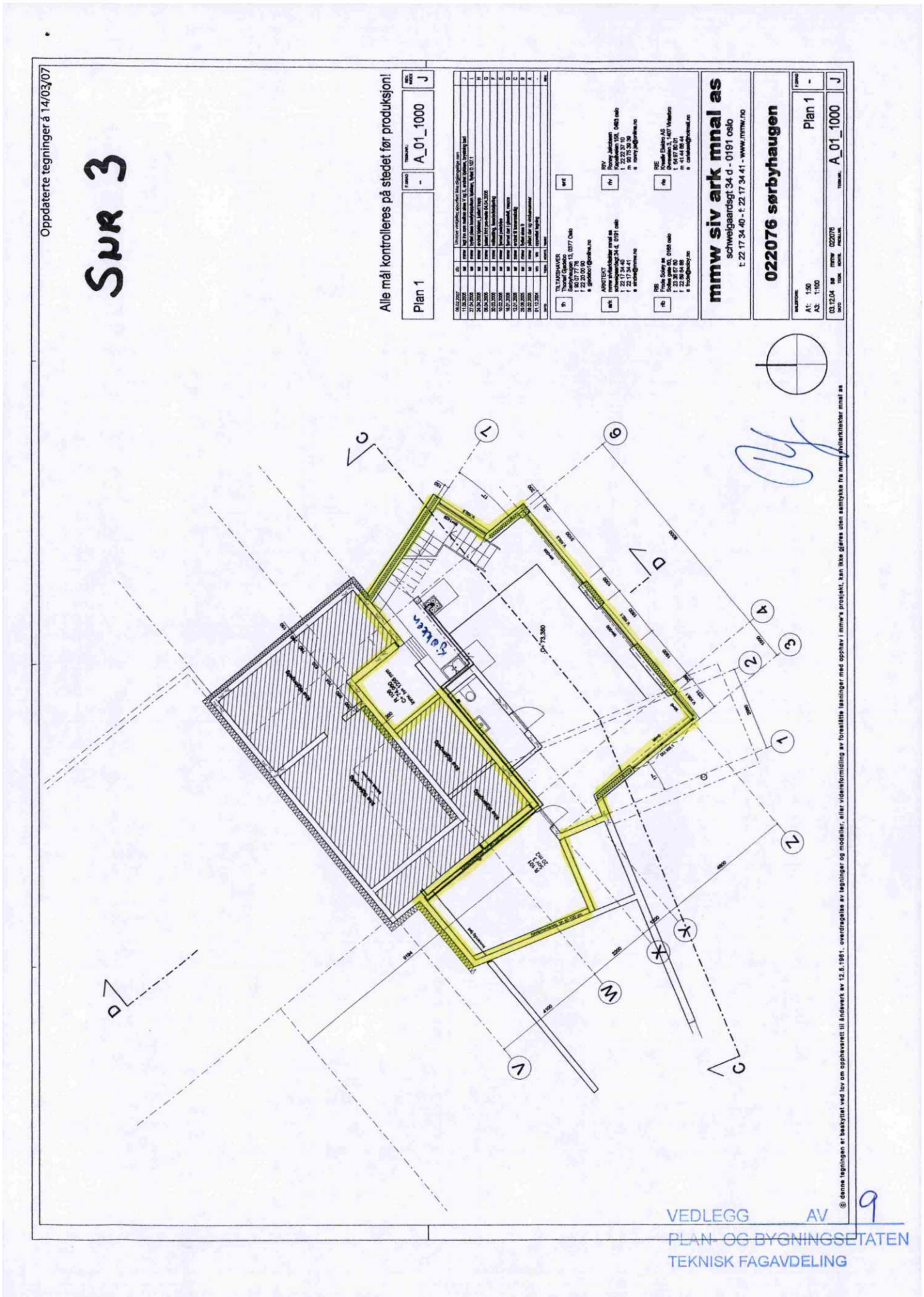
PLAN : LOFT

VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 2
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon!
Plan 4
A_01_4001
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022076 sørbyhaugen
Plan 4
A_01_4001
C+ 82,650
C+ 82,489
C+ 79,150
C+ 80,000
C+ 80,250
C+ 76,330
C+ 82,650
C+ 80,830
C+ 81,70
TS Snr 1
TS Snr 2
TS Snr 2
VEDLEGG 9 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


E-6
Snr 2
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon!
Plan 3
A_01_3001
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022076 sørbyhaugen
Plan 3
A_01_3001
C+ 79,875
C+ 79,150
C+ 76,180
C+ 80,00
C+ 76,330
C+ 73,350
C+ 80,830
VEDLEGG 9 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Oppdaterte tegninger å 14/03/07
Snr 3
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon!
Plan 2
A_01_2000
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
022076 sørbyhaugen
Plan 2
A_01_2000
Vaskerom
Teknikk rom
bod
VEDLEGG AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 3
Oppdaterte tegninger á 14/03/07
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon!
Plan 1
A_01_1000
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022076 sørbyhaugen
Plan 1
A_01_1000
garasje
Oppholdsrom
Soverom
Bad
Gang
Stue
Kjøkken
Spisestue
Vaskerom
Entre
Bod
Terrasse
Garasje
Gangareal

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613648278
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
180171	LANGEDAL GUNVOR		Sørbyhaugen 13B, 0379 OSLO
170669	REFSDAL LIV HILDE		SØRBYHAUGEN 13 C, 0379 OSLO
240548	GJEDEBO TORLEIF		SØRBYHAUGEN 13 A, 0379 OSLO
010661	LUNDE ERIK		SØRBYHAUGEN 13 C, 0379 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	32	284

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 745536 Tinglyst: 06.07.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 01.07.2022
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/745536/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 12:46
Side 1 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 04.05.2022 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48 05 81 92 KJETIL ENGER
Oslo, Plan-bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Erik Lunde	010661[redacted]		92868089
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Sørbyhaugen 13c	0377	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	32	284	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	240548[redacted]	Torleif Gjedebo	1/1
2	180171[redacted]	Gunvor Langedal	1/1
3	010661[redacted]	Erik Lunde	1/2
3	170669[redacted]	Liv Hilde Refsdal	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	433	BG
3	B	188	BG
		Nevner = 721	

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	Erik Lunde

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

DEl av fellesareal(grunn) legges som tilleggsareal grunn til seksjon 1 og 3. Ingen endring i sum nevner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 02.05.22		TORLEIF GJEDEBO
2	Oslo, 02.05.22		GUNVOR LANGEDAL
3	Oslo, 02.05.22		ERIK LUNDE
3	Oslo, 02.05.22		LIV HILDE REFSDAL

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 02.05.22		TORLEIF GJEDEBO
Oslo, 02.05.22		~~GUNVOR~~ LANGEDAL
Oslo, 02.05.22		ERIK LUNDE

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
031	Oslo	32	284		1 og 3

Dato	Underskrift	Stempel
12/10-21	for Ewa Frelek Benedicte Fjellvoll	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	


Sak 202108583-31 Landmålingskart (Utskrift: A3-ark)
Sørbyhaugen 13 A-C - Seksjonering av uteareal
Gnr. 32 bnr. 284
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
32/498
32/723
32/491
32/271
32/284
32/285
32/259
32/286
TG3
TG1
Felles
Sørbyhaugen
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Doknr: 382037 Tinglyst: 08.05.2007
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnende eier av gnr.32 bnr.284. i Oslo, gir med dette eieren av gnr. 32 bnr.285 kallt oppsjonshaver, evigvarende bruksrett til to parkeringsplasser på Gnr.32 bnr284. Parkeringsplassene er avmerket som plass A og B på vedlagte bilag 1.

Innen 14 dager etter at opsjonen gjøres gjeldende betales et beløp, stort NOK 300.000., som betaling for bruksrett og opparbeidelseskostnader. Beløpet skal reguleres med endringen i KPI eller annen indeks dersom KPI skulle falle bort, fra dags dato og til betalingen skjer. Plassene kan ikke disponeres før full betaling er erlagt.

Fra og med overtagelse har opsjonshaver fullt vedlikeholdsansvar for egne plasser,samt at han skal dekke en fjerdedel av vedlikeholdskostnadene knyttet til adkomstveien samt en fjerdedel av snømåkingskostnadene.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 32 bnr.284.

Dersom eiendommen gnr.32 bnr. 285 deles eller seksjoneres, skal den eventuelle tinglysningen av denne erklæringen slettes på de bnr.\ seksjonsnr. Som ikke er aktuelle.

Bygget inntill tomtegrensen skal ikke være til hinder for bygging 4m inntill Tomtegrensen.

Dato..... 08.09.05. OSLO

Thorleif Gjedebo	**Gro Sande Lembourn**	**Paul R. Lembourn**
Gnr.32 bnr.284	**gnr32 bnr.285**	**gnr 32 bnr.285.**
240548 [redacted]	070664 [redacted]	160165 [redacted]

* Erklæringen er tinglyst kun på gnr 32, bnr 285

NH

STATENS KARTVERK


BIL76 1.
midt vei
kant regulert vei
ny avkjøring
12m 12m
eksisterende terreng
flatt terreng
nytt terreng
gress terrasse over parkering
GRESS
EKSIST. PLATTING
platting
Utomhusplan/avkjøring
A_01_0100
022076 sørbyhaugen
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
TOTALENTREPRENØR
ARKITEKT
RIV
RIB
Furu tre eksisterende
løv/ tre eksisterende
nye busker
gress

TINGLYST
DAGBOKNR.: 28744
26 APR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 28744 Tinglyst: 26.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring.

Eier av Sørbyhaugen 13 g.nr. 32 b.nr.284, erklærer med dette at eier av Sørbyhaugen 11 g.nr. 32 b.nr. 259, har rett til å opparbeide parkering for sin eiendom inntil 1m innpå Sørbyhaugen 13 og inntil 12m langs med grensen mellom eiendommene. Se vedlagt kart.

Eier av Sørbyhaugen 11 tinglyser denne avtalen.

Oslo 25\4-06.

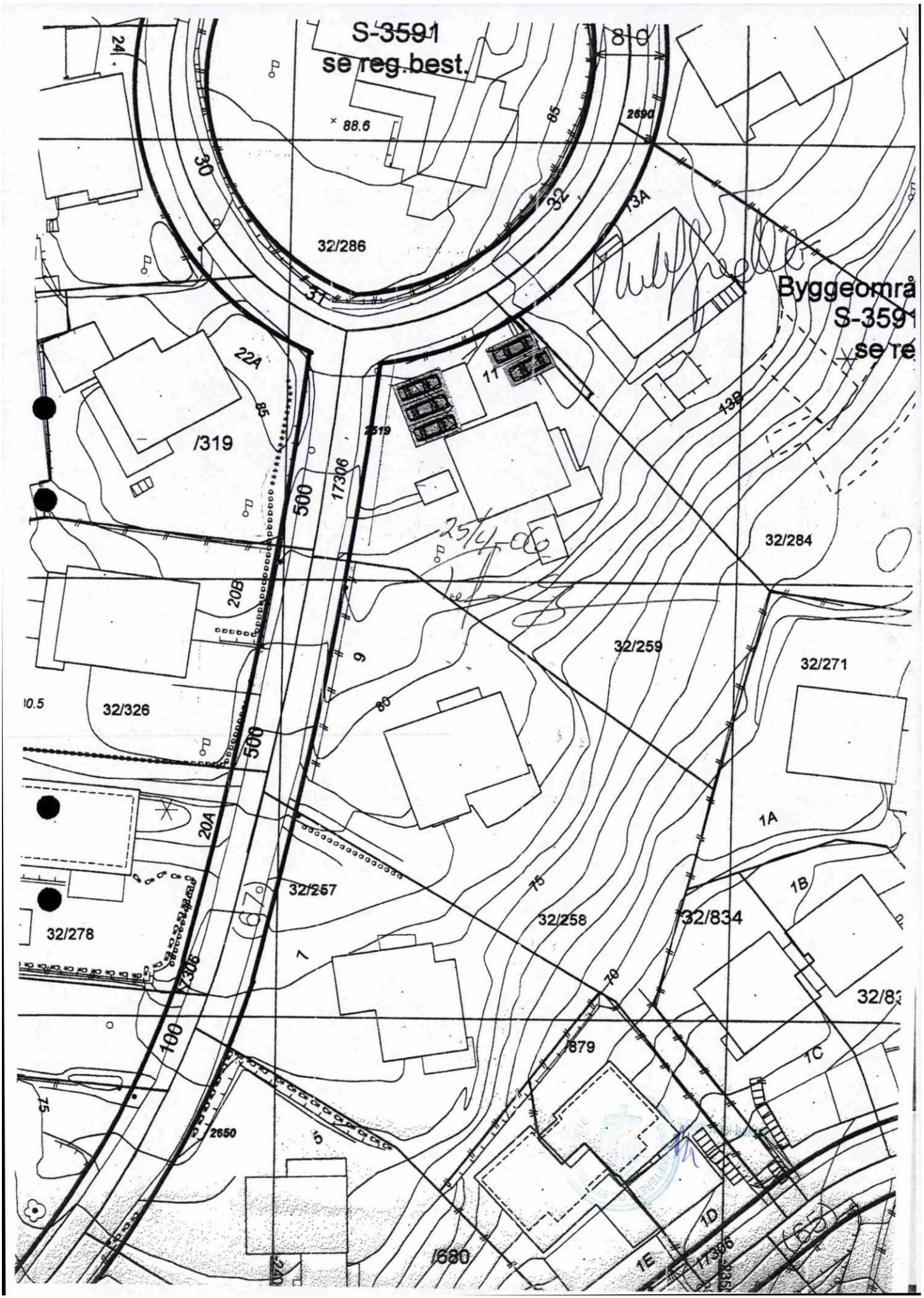
Eier av Sørbyhaugen 13 g.nr.32 b.nr. 284. Torleif Gjeddebo

Fødsel og pers.nr. 240548 [redacted]

Eier av Sørbyhaugen 11 g.nr.32 b.nr. 259. Torfinn Skogen

Fødsel og pers.nr. 111064 [redacted]

Rett kopi bekreftes
AIV


S-3591
se reg.best.
88.6
32/286
Byggeområ
S-359
se re
/319
22A
20B
20A
32/326
32/278
32/257
32/259
32/284
32/271
32/258
32/834
1A
1B
1C
1D
1E
879
/680
2514-06
500
100
17306
2650
2690
2519

DOKUMENTER TIL TINGLYSING
STIKKLEDNINGER

DAGBOKFØRT
03.DEC.91 064802
BYSKRIVEREN I OSLO

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av:

g.nr. 32 b.nr. 271 adresse Sørbyhaugen 1 A

g.nr. 32 b.nr. 831 adresse Sørbyhaugen 1 B

g.nr. 32 b.nr. 834 adresse Sørbyhaugen 1 C

g.nr. 32 b.nr. 284 adresse Sørbyhaugen 13

g.nr. 32 b.nr. 285 adresse Sørbyhaugen 15

g.nr. 32 b.nr. 308 adresse Sørbyhaugen 17

g.nr. 32 b.nr. 309 adresse Sørbyhaugen 32

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i C.A. Torstensens vei etter følgende trasé: se vedlagte tegning, frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

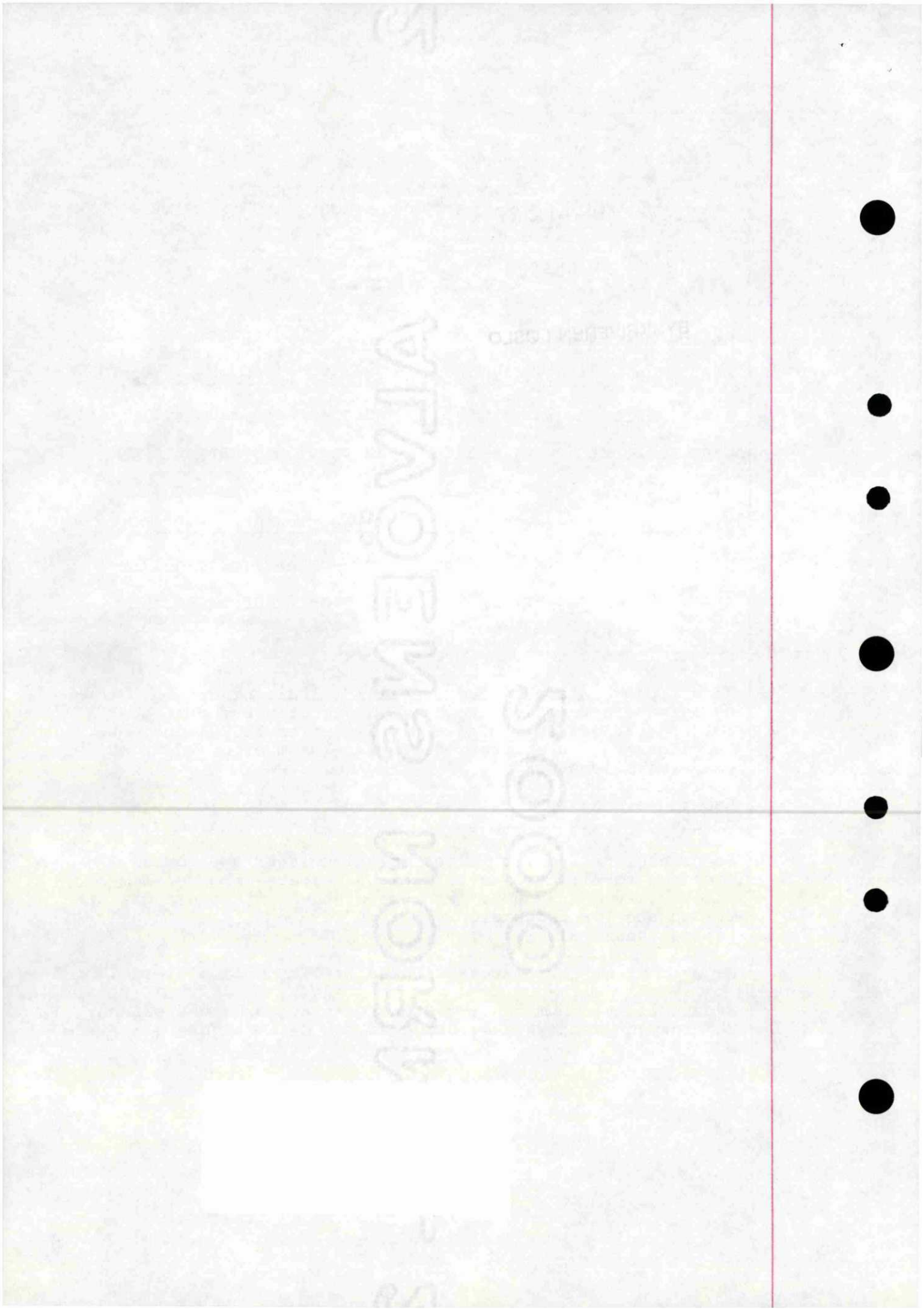
Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles likt mellom eierne.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Doknr: 64802 Tinglyst: 03.12.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

Oslo, 21/11-91
G.nr. 32 B.nr. 271
Sign.

Oslo, 21/11-91
G.nr. 32 B.nr. 831
Sign.

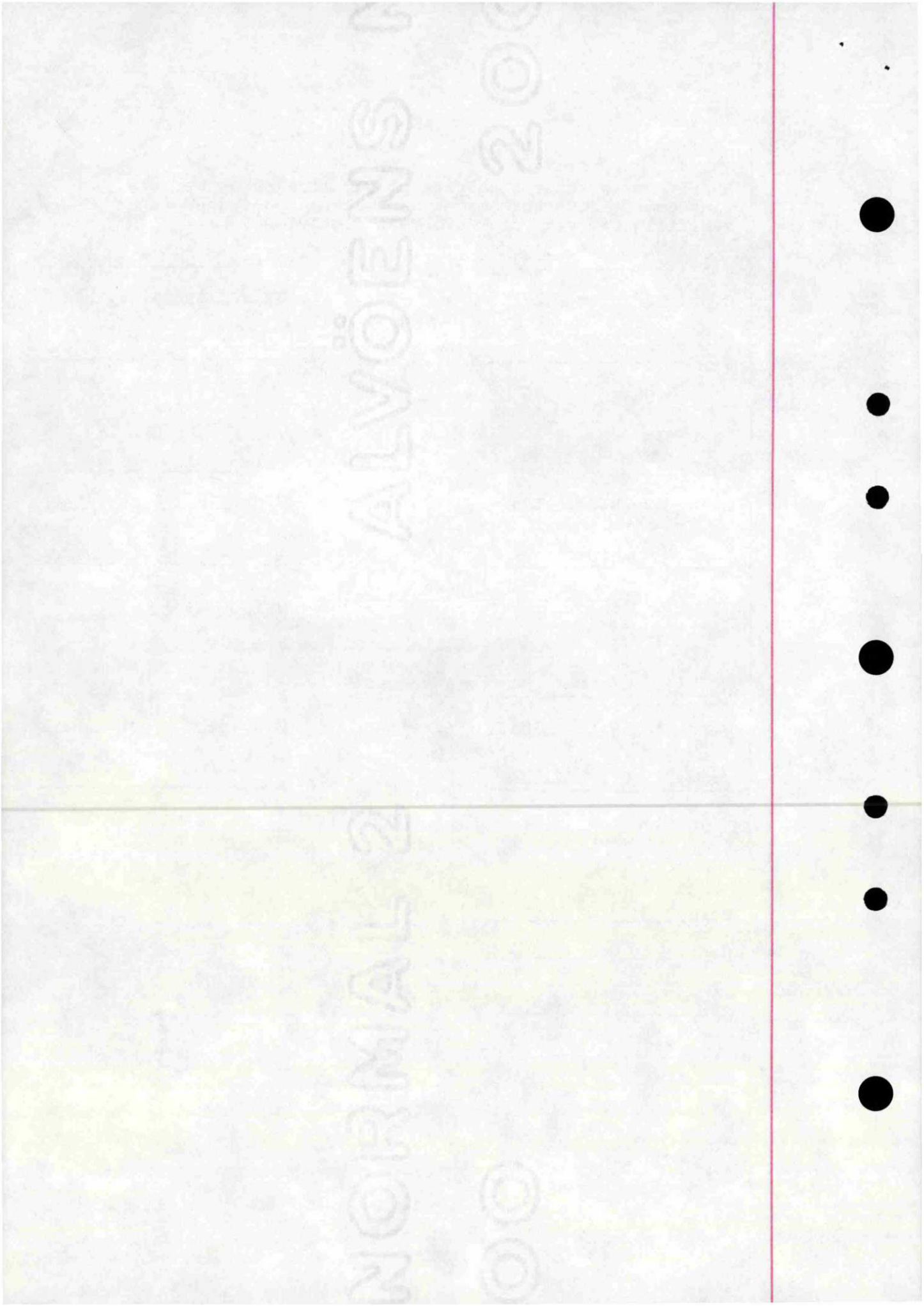
Oslo, 21/11-91
G.nr. 32 B.nr. 834
Sign.

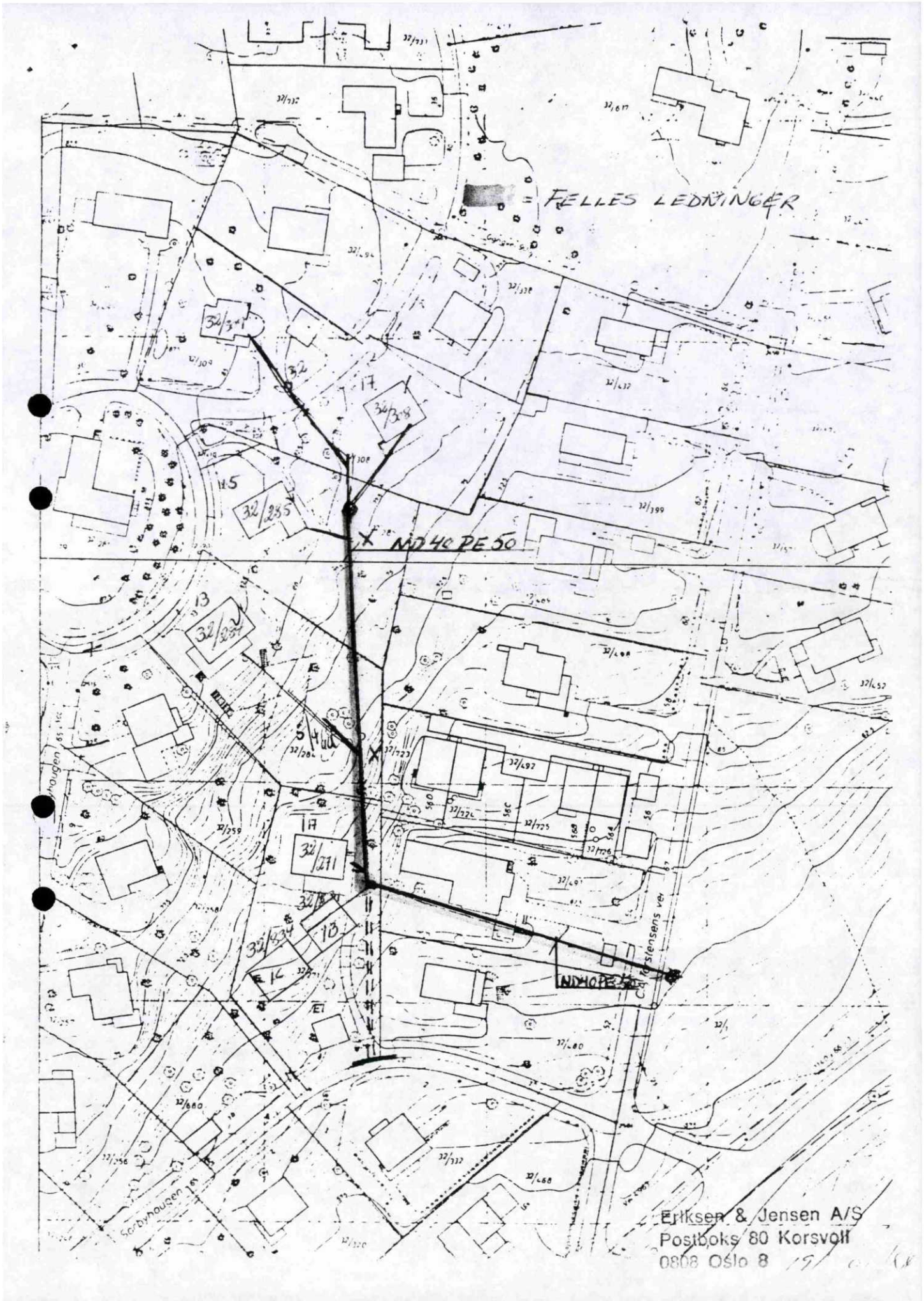
Oslo,
G.nr. 32 B.nr. 284
Sign.

Oslo, 21/11-91
G.nr. 32 B.nr. 285
Sign.

Oslo, 20/11-91
G.nr. 32 B.nr. 308
Sign.

Oslo, 20-11-91
G.nr. 32 B.nr. 309
Sign.




= FELLES LEDNINGER
ND 40 PE 50
ND 40 PE 50
32/3-1
32/3-8
32/235
32/234
32/271
32/434
Erlksen & Jensen A/S
Postboks 80 Korsvoll
0808 Oslo 8

Dokumenter til tinglysing

FELLES STIKKLEDNINGER

Doknr: 438637 Tinglyst: 01.06.2007
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

MELLOM EIERNE AV: **Gnr. 32 Bnr. 259 Adresse: Sørbyhaugen 11.**
Gnr. 32 Bnr. 284 Adresse: Sørbyhaugen 13.

ER DET INNGÅTT FØLGENDE OVERENSKOMST:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Sørbyhaugen og etter følgende trase: Se vedlagt kart som er signert av begge parter.
Ledningene skal legges i varerør / kanal fra selvfallskummen og ut til hovedledningen slik at eier av Sørbyhaugen 11 skal kunne bygge garage over rørene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneierne som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser skjer etter følgende fordelingsnøkkel:

Kostnadene med opparbeidelse deles likt mellom eier av Sørbyhaugen 11 og 13, med halvparten hver. Nåværende Eier av Sørbyhaugen 11, Torfinn Skogen, dekker i første omgang alle kostnader, men har deretter krav på å få refundert halvparten av alle kostnader fra eier av Sørbyhaugen 13.
Eier av Sørbyhaugen 13 har ingen rett til å koble seg til anlegget før han har refundert halvparten av alle kostnader til nåværende eier av Sørbyhaugen 11, Torfinn Skogen.
Løpende drift og vedlikeholdskostnader deles likt mellom boenhetene som benytter anlegget.

Tilknyttings gebyrer/ avgifter betales av hver enkelt eier av boenhetene.
Denne avtalen gjelder også for strøm og telefonledninger som vil bli lagt i samme traseen.

Eierne er selv ansvarlige for stikkledninger fra dette anlegget og inn til den enkelte boenhet.

Dersom det oppstår tvist vedrørende denne overenkomsten, avgjøres dette ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 7/8-06

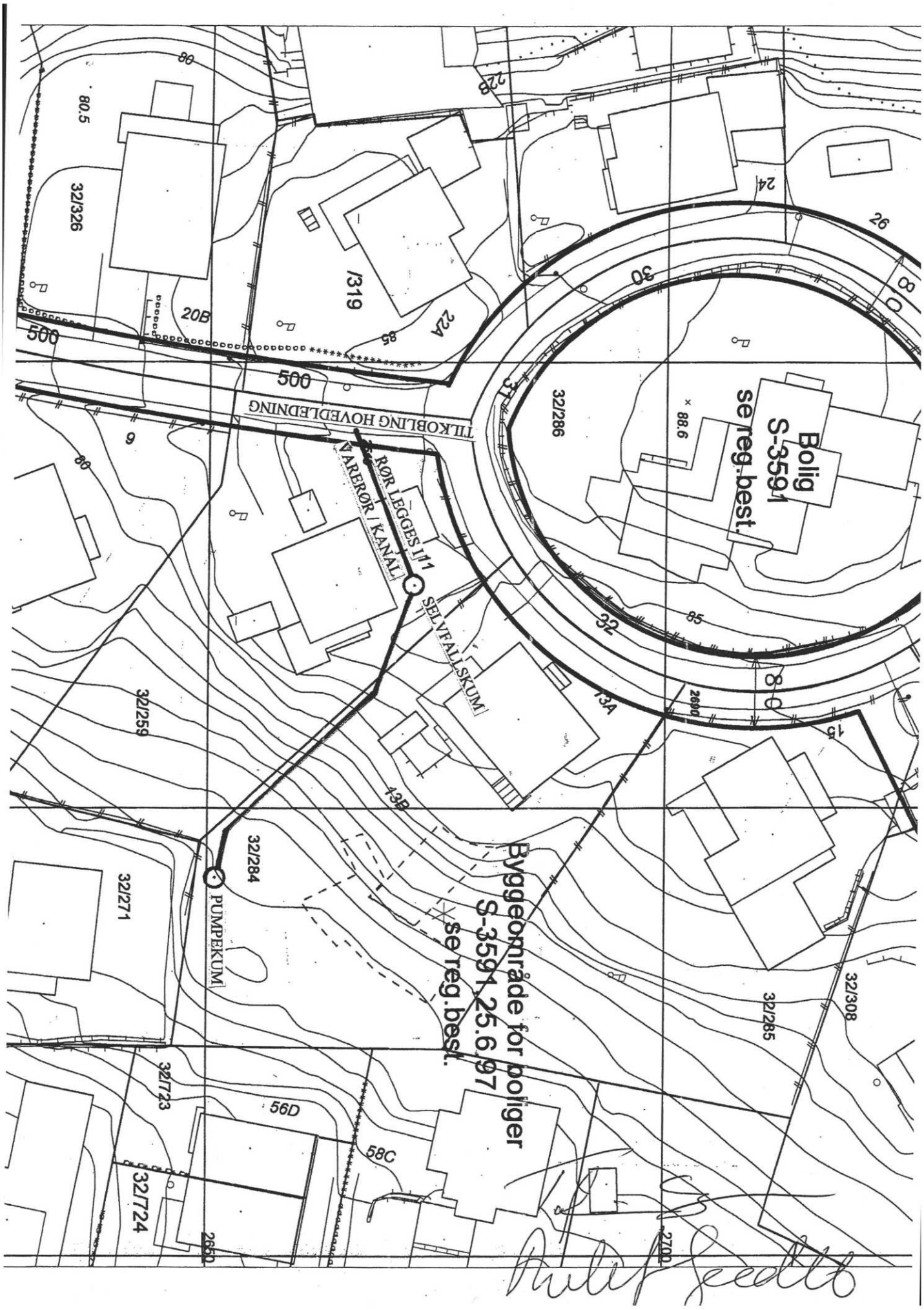
Signt.
Torfinn Skogen
Eier av Gnr. 32 Bnr. 259
F. og persnr. 111064 [redacted]

Dato: 7/08-06

Signt.
Torleif Gjeddebo
Eier av Gnr. 32 Bnr. 284
F. og persnr. 240548 [redacted]

RETT KOPI BEVITNES
LIV WENCHE FLØISAND
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

Vi samtykker til tinglysning
Oslo, den 29/5-07


Bolig
S-3591
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3591 25.6.97
se reg.best.
TILKOBLING HOVEDLEDNING
VARERØR / KANAL
RØR LEGGES I 1/1
SELVFALLSKUM
PUMPEKUM
32/326
32/319
32/286
32/259
32/284
32/271
32/723
32/724
32/285
32/308
500
20B
24A
43B
56D
58C
26D
27D

Skrivemate kr 0.50

Tinglest den 26. AUG. 1932

Erklæring.

Undertegnede kjøper av tomt nr. XII (gnr. 30 bnr. 124) paa den av Akers Reguleringsraad under 19. mai 1931 godkjente utparsellerings-plan over arealet Abbedieng-kollen av Abbediengen gnr. 30, bnr. 1, samtykker herved for mig og senere eiere av tomten i at nødvendige ledninger for vann og kloakk ogsaa for andre tomter paa Abbediengkollen i henhold til den av Akers Vann- og Kloakkvesen approberte plan legges over tomten, likesom eieren av tomten plikter uten erstatning aa finne sig i de til enhver tid nødvendige grævningsarbeider dertil.

Vedlikehold av den paa tomt nr. XVI (gnr. 30, bnr. 123) anbragte septik tank deles av eieren av nærværende tomt og tomt nr. XVI.

Nærværende erklæring kan ikke avlesses uten samtykke fra Akers Vann- og Kloakkvesen.

O s l o , den 17. august 1932.

Klias Vegersten (sign.)

Verdi kr. 30.—

368

Ingolf Sundfør.

Erklæring.

Tinglest den 21.[illegible]2.1932

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av ~~Akers formannskap, vedtatt i møte~~

L. 24

20 ' av 1 parsell G i kvt. A,

„G.-nr. , b.-nr. .

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av [illegible]. 1924 og de av Arbeidsdepartementet under [illegible]. 1924 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Ved 20 oparbeidas from til og langs tomten med inntil 4 m. bredde. vidare

2. Eieren må ved tinglest erklæring forpliktе sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 300 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser.

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Aker den 15de februar 1932

Ingolf Sundfør

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses på eiendommen.

den 19

300. Juli 1931. H. A.

27

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
SØRBYHAUGEN 13A

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530663
9132226

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 284

Vi viser til bestilling av 20260416 for SØRBYHAUGEN 13A.

GNR. 32 BNR. 284

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.2012.

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

1705.2 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

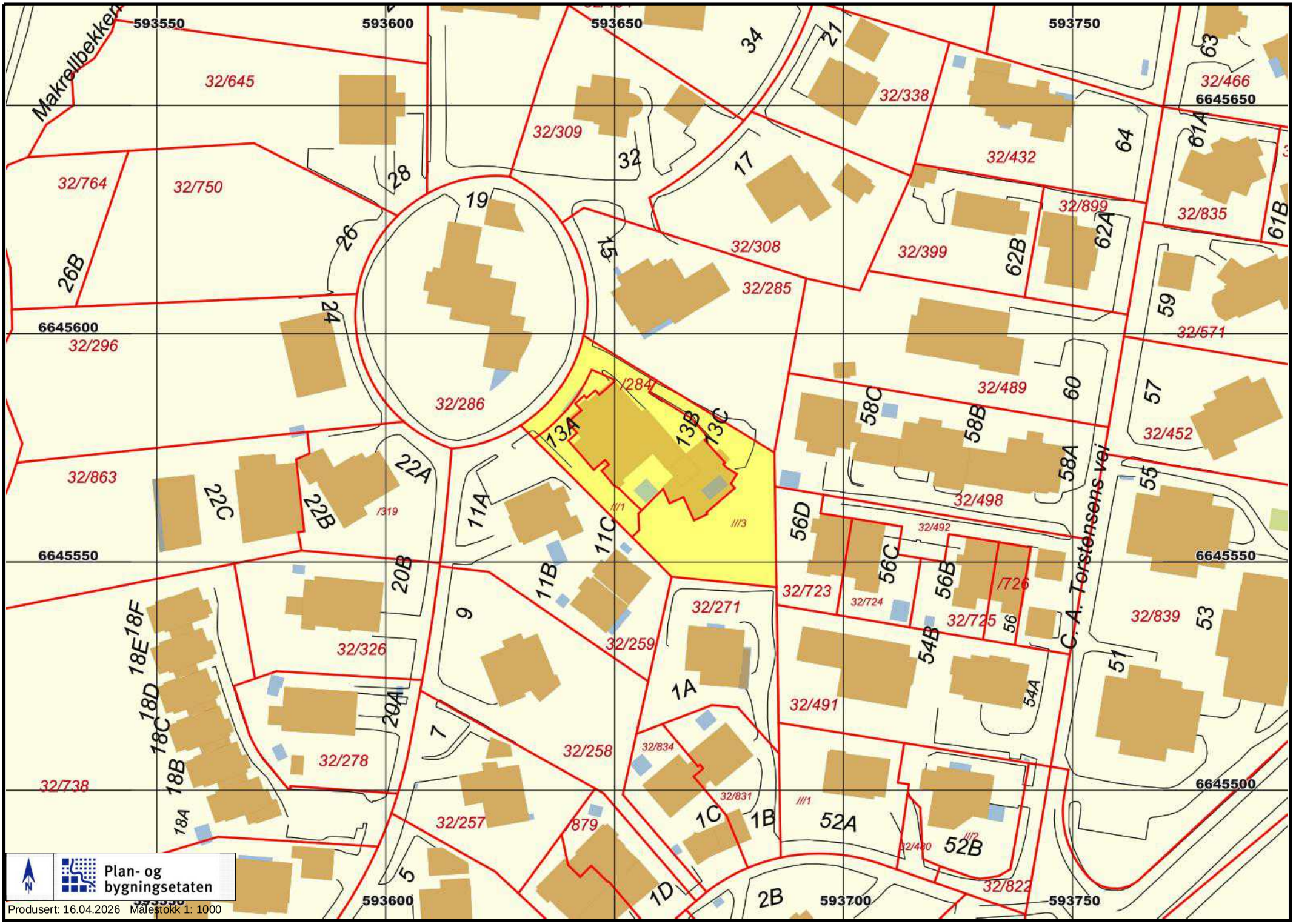
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

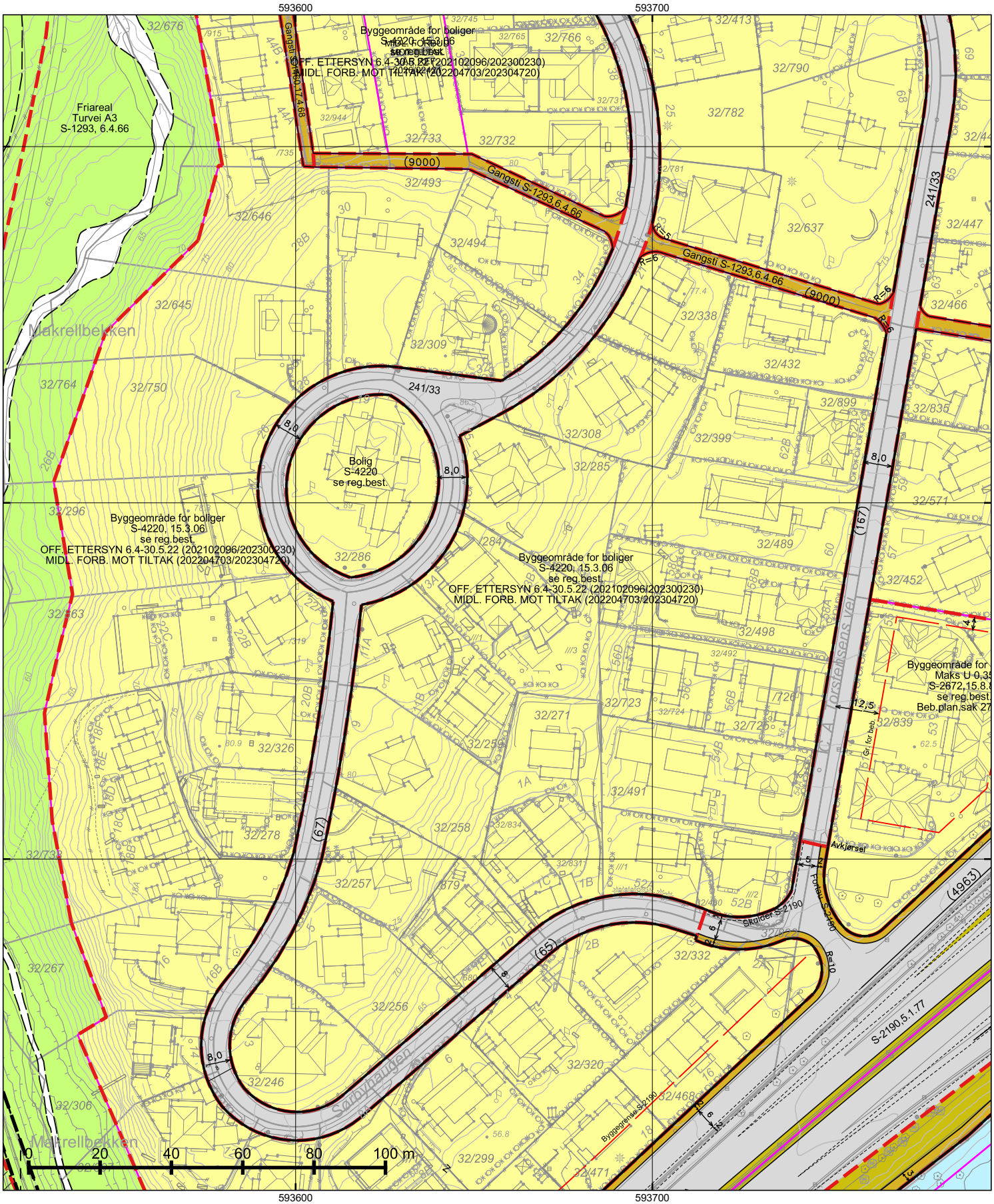
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


Makrellbekken
593550
593600
593650
593750
6645650
6645600
6645550
6645500
32/645
32/764
32/750
32/309
32/338
32/432
32/899
32/835
32/308
32/399
32/285
32/296
32/286
32/571
32/489
32/452
32/863
32/498
32/492
32/723
32/724
32/725
32/726
32/271
32/259
32/326
32/839
32/491
32/278
32/258
32/834
32/831
32/738
32/257
879
32/822
32/466
/284
/319
///1
///3
///2
32/480
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

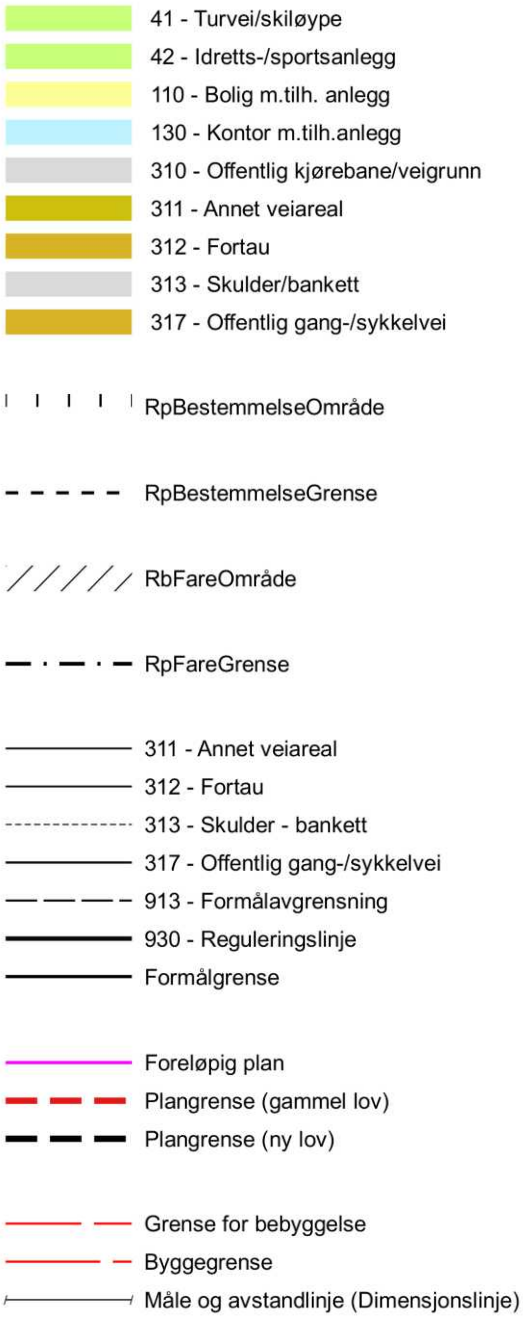
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

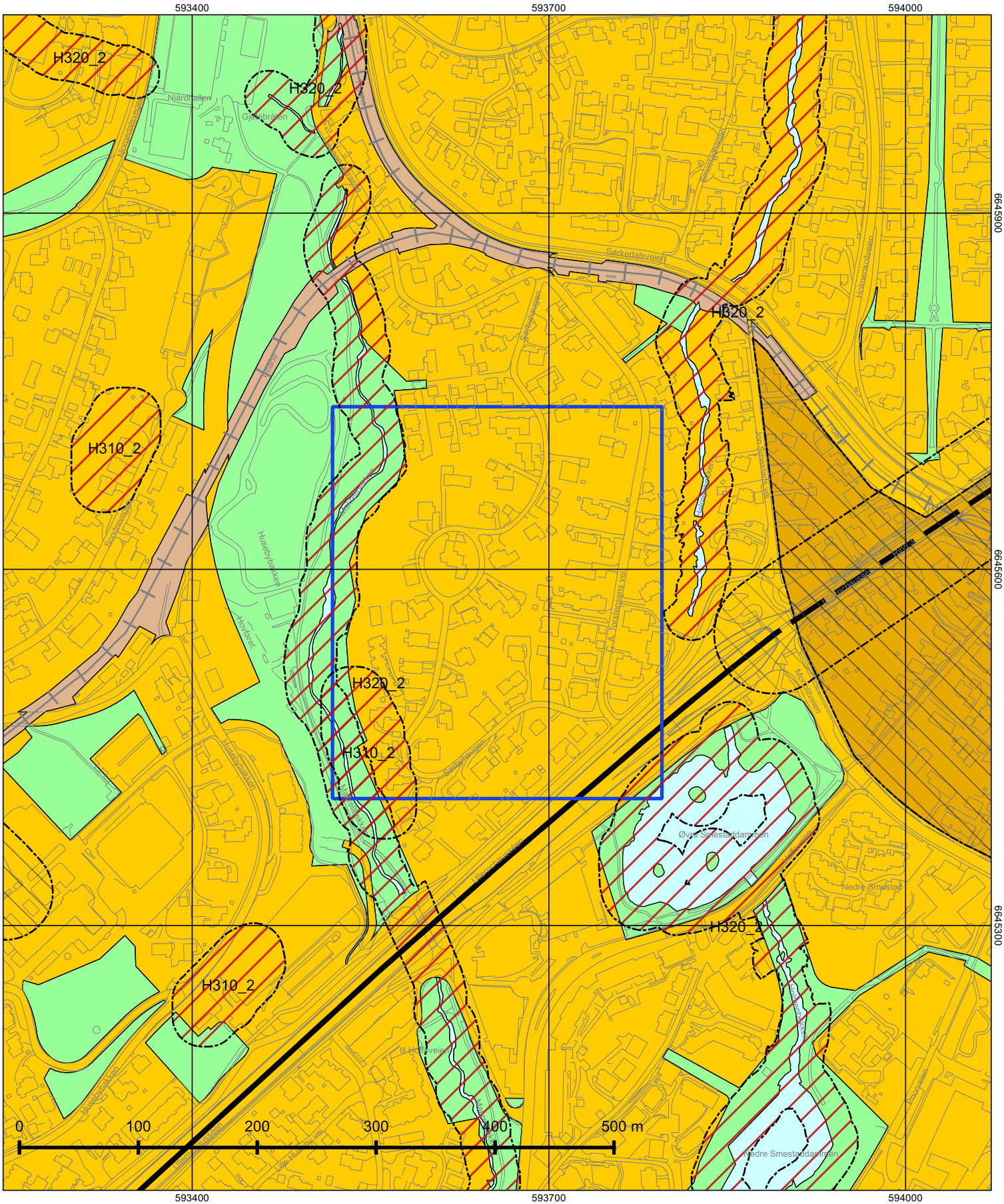
PlottID/Best.nr: 156172/ 86530663
Adresse: Sørbyhaugen 13
Gnr/Bnr: 32/284
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156172/86530663
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

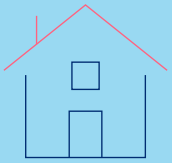
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Sørbyhaugen 13A

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km	
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	5 min 2.5 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 3.4 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 1.3 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Husebyveien Linje 23, 24, 28	7 min 0.6 km	
Makrellbekken Linje 2	9 min 0.8 km	
Hoff Linje 13	18 min 1.6 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.6 km	

BARNEHAGER

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 0.9 km	
Smestad barnehage (1-6 år) 150 barn	16 min 1.1 km	
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Makrellbekken	9 min
Joker Smestad	9 min

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

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	17 min
Ditt Apotek Smestad	9 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	5 min

SPORT

Smestad brannstasjon balløkke	8 min
Njårdhallen	11 min
SATS Njårdhallen	10 min
SATS Hoff	19 min

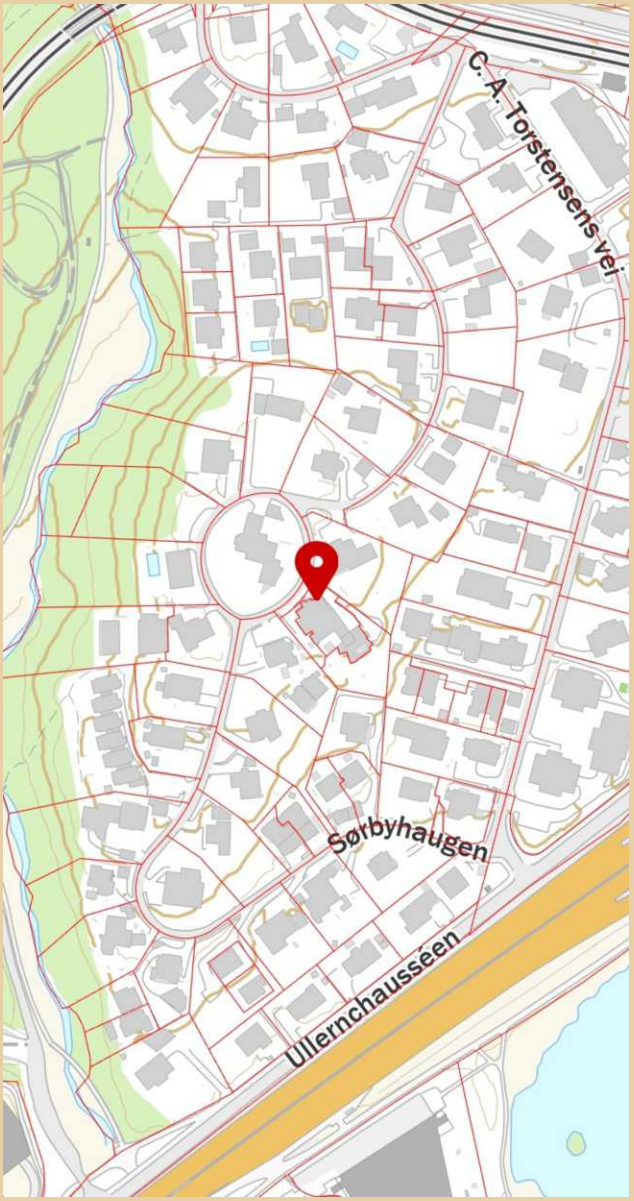
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørbyhaugen 13 A, 0379 Oslo
Gnr. 32, Bnr. 284, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
