PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# SOGNSVEIEN 127 A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Vedtekter med utomhusplan

Attester og byggetegninger

Servitutter

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

EK TAKST

Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje.

Garasje

Sognsveien 127, 0855 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 336, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 226 m²**



**Befaringsdato:** 03.11.2025 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1596 **Eiendomsverdi ref nr:** CT9317

**Foretak:** EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

# EK Takst AS



**Rapportansvarlig**

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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

Bolig over to plan + garasje. I kjelleren finnes en praktikantdel med egen inngang. Eiendommen deler en dobbelgarasje.
Boligen ligger ved Sognsveien, med kort vei til Ullevaal Stadion og et bredt tilbud av fasiliteter, offentlig transport samt nærhet til marka med gode turmuligheter.
Boligen har varierende standard mellom etasjene og fremstår som et oppussingsobjekt. Den vil kreve modernisering og oppgradering for å tilfredsstille dagens standard.
Eiendommen har stort potensial, flere uteområder, flott utsikt over Oslo og romslige oppholdsrom.

**Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje. - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flatt tak tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Boligen har flatt tak med lukket takkonstruksjon.
Vinduer med tolags glass.
Se tilstandsraport for detaljer runde de ulike vinduer og dører.
Fra underetasjen er det utgang til en innglasset markterrasse.
I første etasje er det en sør og vestvendt veranda med tregulv og rekkverk i tre, samt utvendig belysning og stikkontakt.
Det er utvendige trapper i trevirke, stål/metall og stein. Utenfor hovedinngangen i første etasje er det en utvendig redskapsbod.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulvene består av furugulv, belegg, fliser og teppe. Veggene har overflater av pusset og malt mur, Lecamur samt enkelte partier med trepanel og strie. Himlingene består av trepanel i samtlige rom.
1. etasje:
Gulvflatene består av fliser, malt betonggulv og 3-stavs parkett. Veggene har overflater av tapet, strie, fliser og murt forblending. I enkelte boder er det malte eller ubehandlede plater, samt enkelte partier med uferdig platekledning. Det finnes også pussete murvegger og vegger av Lecamur. Himlingene er uplatet i to boder, mens øvrige himlinger består av trepanel.
Praktikantdelen har parkett og belegg på gulv, fliser på bad, vegger av strie og malte plater, samt himling med plater og trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, i første etasje finnes både en åpen peis og en Jøtul peisovn.
Fra underetasjen opp til første etasje er det en tretrapp med teppebelagte trinn og lukkede opptrinn.
Boligen har flere ulike typer innvendige dører, se tilstandsrapport for detaljer.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har to ulike typer kjøkken. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om de enkelte kjøkkenene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør til alle rom med vanntilførsel.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I stuen i første etasje er det installert en varmepumpe fra Fujitsu.
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler, peis, elektriske panelovner og varmepumpe.
Boligen har sikringskap i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Dreneringen er fra byggeåret.
Bygningen ligger i bratt, skrånende terreng med naturlig avrenning bort fra huset.
Fundamentet består av betongkonstruksjoner og Lecamur, antatt fundamentert til komprimerte masser.
Avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke videre vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer og informasjon om kontrollpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje.**

- Det foreligger ikke tegninger

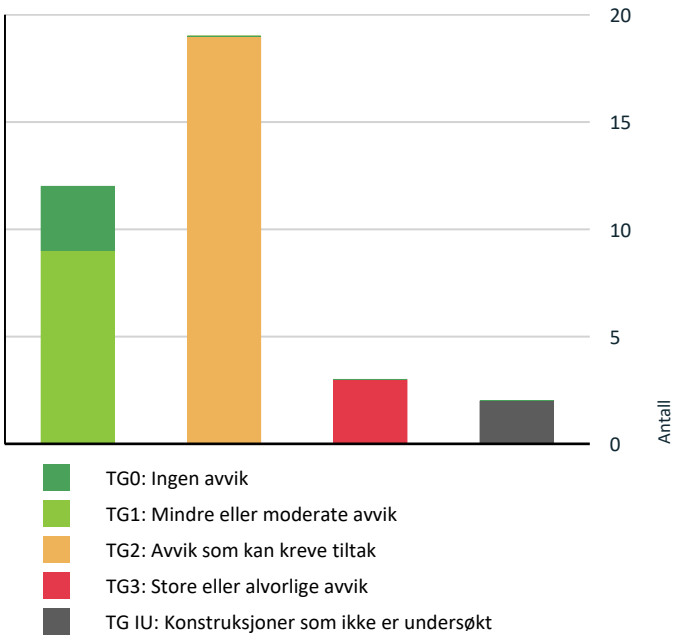
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller godkjente tegninger for bygningen.

**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

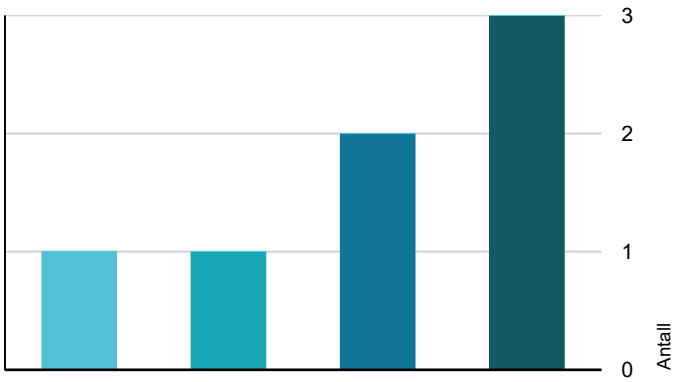
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje.**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom (Praktikantdel) > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom (Praktikantdel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Praktikantdel) > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Praktikantdel) > Avtrekk** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG OPPFØRT




**Byggeår**
1976

**Anvendelse**
Boligen er vurdert etter NS3600:2018

**Standard**
Boligen er en Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje. Boligen har praktikantdel i underetasjen. Det er også innglasset terrasse/balkong som gir et skjermet uteoppholdsareal.

Boligen består av:
Underetasje / kjeller:

Underetasjen består av trapperom, kjellerstue, soverom, verksted, bod og bad/vaskerom. I tillegg er det innredet en praktikantdel med egen entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og kott. Fra kjellerstue er det adkomst til innglasset terrasse/balkong, det er tretrapp opp til 1 etasje.

1. etasje:
Etasjen inneholder entré, gang, trapperom, kjøkken, stue/spisestue, bad, to soverom hvorav ett benyttes som kontor, samt to innvendige og en ekstern bod. Stue og spisestue utgjør boligens hovedoppholdsrom, med seperat kjøkken.

Garasje:
Garasjen ligger i egen eksternt garasjehus og er delt med naboseksjonen.

**Vedlikehold**
Boligen har hatt sammer eier siste år. Funksjonskravene i de fleste rom er opprettholdt. Det må likevel påregnes oppussing for å oppgradere enkelte bygningsdeler til dagens standard.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligen har flatt tak tekket med pappshingel.
Deler av taket er det skiftet papp på rundt 2021/2022.
Taket over 1. etasje er inspisert fra bakkeplan.

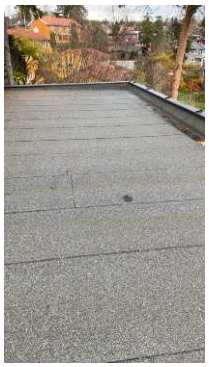
**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Asfalt takshingel er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Boligen har fått skiftet beslag i nyere tid.
Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
Eiendommen har naturlig fall og drenering bort fra huset.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsgrad 2 er satt, da det er avdekket enkelte fasadebord med begynnende råte.
Det er i tillegg registrert flere bord som fremstår tørre og hvor overflatebehandling anbefales.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut råteskadede bord samt male og behandle fasaden på nytt.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har følgende vinduer fordelt på ulike etasjer:
1. etasje: Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1974–1975.
Underetasje: Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1974–1975.

Boligen har flere kombinasjonsvindu (Luftesjalusier) som kombinerer et fast felt med et åpningsbart felt, noe som gir både lys og ventilasjon i ett og samme vindu.
Det er utvendige markiser på de feste vinduer som vender mot sør / Sørøst.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er satt da vinduene har høy alder.
Det er registrert enkelte punkterte glass, samt vinduer som er trege å åpne og lukke.
Noen av vinduene har slitte karmer og sprekker i det utvendige treverket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ved utskifting av vinduer anbefales det å innhente fagkyndig bistand for vurdering og prising av eventuelle utbedringskostnader.
Kostnadsanslaget som er satt gjelder for videre undersøkelser, og ikke som endelig utbedringskostnad.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har følgende utvendige dører:

1. etasje:
Malt hovedytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1975.
Malt balkong-skyvedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1975.
Døren er treg å åpne og lar seg ikke åpne helt.

Underetasje:
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1975
Hovedytterdør til praktikantdel med glassfelt ( uten brannklasse)

**Vurdering av avvik:**

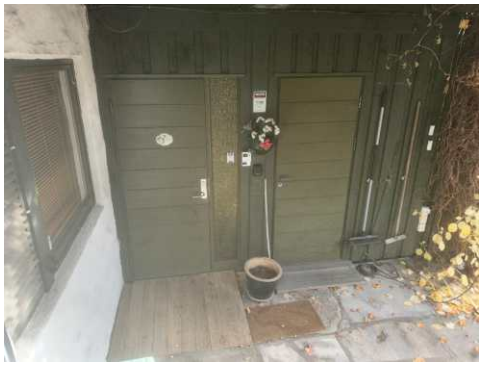
- Det er avvik:

Ytterdører har normalt en forventet levetid på 20–40 år. Dørene som er over 20 år gamle har dermed brukt opp om lag halvparten av sin forventede levetid.
Skyvedørene til balkongene er trege å åpne og har værslitte karmer og lister.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, men tidspunktet for utskifting av dører nærmer seg.
Dørene anbefales smurt, justert og overflatebehandlet, enkelte lister med råte må skiftes ut.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er flere ulike uteplasser på tomten og rundt boligen, gangveier og trapper mellom de ulike nivåer i trevirke ( Noen løse bord på platting bak hus)

Underetasje:
Fra underetasjen er det utgang til en innglasset markterrasse.
Terrassen har skyvedører med 2-lags isolerglass fra 1985 og videre utgang til hagen.
Markterrassen er uisolert, med dekke av skiferstein og overdekning av plast-/PVC-plater.

1. etasje:
I første etasje er det en sydvestvendt veranda med tregulv og rekkverk i tre.
Verandaen har utvendig belysning og stikkontakt.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På verandaen i 1. etasje er det registrert for stor avstand i rekkverkåpninger (over 10 cm)

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Råteskadet rekkverk må skiftes ut, og avstanden mellom spilene anbefales justert til maks 10 cm, i henhold til dagens krav.
Kostnadsanslaget for utbedring, der tilstandsgrad 3 er satt, gjelder for videre undersøkelser og ikke som endelig utbedringskostnad.

Det anbefales å innhente pristilbud fra fagpersonell før arbeidet igangsettes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har en utvendig trapp i betong og skiferheller fra parkeringsområdet og ned til inngangen i 1. etasje.
Fra garasjen og ned til baksiden av huset er det trapper i betong og trevirke.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.





# Tilstandsrapport



### TG 1 Bod

**Beskrivelse**

Utenfor hovedinngangen i første etasje er det en utvendig redskapsbod.
Boden har skiferheller som dekke, stående trepanel på én vegg og platekledning på de øvrige tre veggene.
Himlingen er kledd med behandlet trepanel, og boden har belysning.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Huset har følgende overflater fordelt på de ulike etasjene:

Underetasje:
I underetasjen er det på gulvene furugulv, belegg, fliser og teppe.
Veggene består av pusset og malt mur, Lecamur og enkelte partier med trepanel og strie.
Himlingene har trepanel i samtlige rom.

1. etasje:
Gulvflater består av fliser, malt betonggulv og 3-stavs parkett.
Veggene har overflater av tapet, strie, fliser og murt forblending. Enkelte vegger i boder har malte eller ubehandlede plater, og noen steder uferdig platekledning. Det finnes også pussete murvegger og vegger av Lecamur.
Himlingene er dels uplatet i to boder, og for øvrig av trepanel.

På vegg i stue mot hovedgaten er det merket etter tidligere lekkasje.Eier opplyser om at tiltak for å tette lekasjen fra taket ble gjennomført for ca 5 år siden. Det er utført fuktkontroll ved hjelp av protimeter på dette partiet, det er ikke avdekket fukt på befaringstidspunktet.

Praktikantdel:
Praktikantdelen har parkett på de fleste gulv, belegg på kjøkken, og på badet er det fliser.
Veggene består av strie og malte plater, mens himlingen har plater og trepanel, fliser på deler av badet,
Det er registrert relativt stor slitasjegrad på overflatene i praktikantdelen, og oppussing eller renovering må påregnes.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje.
Mindre avvik som hakk, knirk sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke spesielt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt da det er registrert generell aldrings- og bruksslitasje på overflatene.
Det er enkelte sår og merker, samt noen steder uferdige eller ubehandlede overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales generell oppussing og renovering av overflater.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle eventuelle høydeforskjeller og skjevheter.
Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir fanget opp ved kontroll, og større avvik kan derfor forekomme, ettersom ikke alle rom er målt.

Underetasje (støpt dekke):
Soverom: 6 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
Kjellerstue: 9 mm avvik på 2 m, totalt 13 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Stue: 9 mm avvik på 2 m, totalt 14 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: 4 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Kravet etter NS 3600 er maksimalt 10 mm over 2 m og 15 mm gjennom hele rommet.
Måleresultatene vurderes å være innenfor akseptabelt toleransenivå.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

**Beskrivelse**

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har murtsteinspipe.
I første etasje er det både en åpen peis og en Jøtul peisovn.
Funksjonen til ildstedet og pipeløpet er ikke kontrollert eller testet av takstmannen i forbindelse med befaringen. Eventuell vurdering av trekkforhold og teknisk funksjon ligger utenfor befaringens omfang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG 2 settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetid

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Fra underetasjen opp til første etasje er det en tretrapp med teppebelagte trinn og lukkede opptrinn.
Trappen har rekkverk i tre, men mangler håndløper på én side.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 er satt da det mangler håndløper på trappen fra underetasjen til 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**

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



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har flere ulike typer innvendige dører, herunder malte glatte dører, dører med finerfront, malte fyllingsdører og dører med glassfelt. Enkelte dører er fjernet.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt da enkelte dører har generell slitasje, samt at noen dører er fjernet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med videre tiltak.

# VÅTROM

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

I underetasjen er det et bad oppført før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Badet har flislagt gulv, og gulvflisene er trukket opp ca. 12 cm på vegg som vannbeskyttelse. Veggene består av pusset mur og plater med tapet. Himlingen har ubehandlet trepanel.
Belysning er montert i tak og som lys over speil.
Badet er innredet med badekar, gulvmontert toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Det er benkeplate og vegghengt overskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.

Målt høydeforskjell fra dørterskel til sluk er 31 mm.

Gulvet har eldre soilsluk, og det er ikke påvist tettesjikt eller membran på badet.

**Vurdering av avvik:**

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

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.
En samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av rommets alder, registrert bom under flis, manglende fliser på vegg, begrenset tilluft og manglende tetthet i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette medfører økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring, der tilstandsgrad 3 er satt, gjelder for videre undersøkelser og ikke som endelig utbedringskostnad, da kostnader for rehabilitering av våtrom vil avhenge av materialvalg, løsninger og ønsket teknisk standard.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen / våtsone består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.
Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulvet.





## UNDERETASJE > BAD / VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Badet i praktikantdelen var delvis overfylt og ikke mulig å inspisere i sin helhet.
Badet er oppført før 1997, og forventet teknisk levetid er utløpt.

Det er fliser på gulv og på vegger i dusjsonen, mens øvrige vegger har slette, malte overflater.
Himlingen består av malt trepanel.

Badet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin samt enkelte vegghengte overskap.
Dusjområdet er avskjermet med dusjforheng.

Ventilasjonen skjer via elektrisk vifte montert i vegg (ikke funksjonstestet).
Sluk og fallforhold på gulv lot seg ikke inspisere.

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

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.
En samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder, registrert bom i fliser, sprekker i fuger, slitasje på innredning samt manglende tetthet i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• 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.

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette medfører økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring, der tilstandsgrad 3 er satt, gjelder for videre undersøkelser og ikke som endelig utbedringskostnad, da kostnader for rehabilitering av våtrom vil avhenge av materialvalg, løsninger og ønsket teknisk standard.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## UNDERETASJE > BAD / VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det var ikke mulig å utføre hulltaking under befaringen på grunn av overfylt leilighet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Videre undersøkelser anbefales.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

I første etasje er det et bad oppført før 1997.
Badets forventede tekniske levetid er utløpt, og tilstandsgrad 3 er satt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av arbeidet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Det er målt et fall på 34 mm fra dørterskel til topp av nedsenket slukrist i dusjsonen. sluk er eldre soilsluk.

Badet har dusjhjørne avgrenset med dusjforheng, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med skap og nedsenket servant med ettgreps blandebatteri.
Det er veggmonterte høyskap og overskap.
Belysning består av lys over speil og taklampe.

Ventilasjonen skjer via ventil i tak, tilluft gjennom spalte under dørblad samt et større vindu med luftinntak.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, bom under fliser og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette medfører økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring, der tilstandsgrad 3 er satt, gjelder for videre undersøkelser og ikke som endelig utbedringskostnad, da kostnader for rehabilitering av våtrom vil avhenge av materialvalg, løsninger og ønsket teknisk standard.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport





## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobe i vegg bak våtsone .



## KJØKKEN

## UNDERETASJE > KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

I underetasjen er det et hybelkjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat med toppmontert metallvask.
Av hvitevarer finnes stekeovn med koketopp, kjøleskap og avtrekksvifte.
Kjøkkenet har belegg på gulv.
Kjøkkenet var delvis overfylt, og videre undersøkelser lot seg derfor ikke gjennomføre.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) og komfyrvakt. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av kjøkkenets alder, mindre merker og svelling på enkelte fronter, samt registrerte fuktmerker på gulvet. Det rørtekniske opplegget består av kobberrør, hvor mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer som det skal i dag, og funksjonskravene anses oppfylt.
Det må imidlertid påregnes oppussing og vedlikehold for å bringe kjøkkenet opp til dagens standard.



## UNDERETASJE > KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk med antatt kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt da kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter, og kjøkkenet ikke har annet forsert avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av ukjent alder og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra produsenten Vedum.
Kjøkkenet har spiseplass til om lag fem personer.

Gulvet har parkett, og veggene har fliser og strie.
Himlingen består av trepanel med taklampe og lys under overskap som belysning.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert komfyr fra Bosch
Mikrobølgeovn fra Bosch
Koketopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kjøleskap fra AEG
Avtrekksvifte fra ukjent produsent

Benkeplaten er i laminat med dobbel toppmontert vask i metall og kjøkkenarmatur med ettgreps blandebatteri.
Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Overflater på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje.
Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke særskilt.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt da det er registrert enkelte løse dører, samt generell slitasje på overflatene i nedre del av kjøkkeninnredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skader på kjøkkeninnredningen er av estetisk karakter og vurderes ikke som nødvendig tiltak.





1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
vifte av alder.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har kobberrør til alle rom med vanntilførsel, med enkelte plastrør fra hovedstoppekran fram til kobberanlegget.

Det anbefales å ettermontere stoppekraner under kjøkkenvask på de kjøkkenene som mangler dette.
Det er utvendige vannkraner montert på fasadevegg.

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

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av rørenes alder, samt manglende stoppekraner under kjøkkenvaskene.
Innvendig stoppekran til de utvendige vannkranene er ikke lokalisert.

**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



Hovedstoppekran

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc.

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

**Konsekvens/tiltak**

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



Avløpsrør av plast/ PVC

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.  Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom luke i kombinasjonsvindu ( Luftesjalusi).

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

I stuen i første etasje er det installert en varmepumpe fra Fujitsu med produksjonsår 2021, agregrat er plassert på terassen utenfor hus. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank er plassert med tilgang fra praktikantdel. Tanken er plassert o bodrommet innenfor badet.
Det var ikke mulig å inspisere varmtvannstanken under befaringen, og det er derfor satt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt). Nærmere undersøkelser av tankens type, alder, elektriske tilkobling og eventuell vannsikring anbefales.

## TG 1 Oppvarming

**Beskrivelse**

Boligen har følgende oppvarming og varmekilder av eldre dato:

1. etasje:
Varmekabler på bad og soverom.
Veggmontert varmepumpe i stuen, samt åpen peis og støpejernsovn.

Underetasje:
Varmekabler på badet.

Varmekablenes effekt er beskrevet i de to sikringsskapene i 1. etasje.
Varmekabler er av type med tre trinns bryter.
Varmekildene er ikke funksjonstestet.



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 sikirngspa i praktikantdel og 1 etg.

1. etasje:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 ampere, utført med skrusikringer.

Praktikantbolig:
Sikringsskap uten kursfortegnelse. Det elektriske anlegget i praktikantboligen lot seg ikke befarte på befaringstidspunktet.

Inntaksskap til boligen er ikke inspisert.

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.
   **1976 Byggeår for det elektriske anlegget er derfor satt som ukjent.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **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 Sikringsskapet er over 10 år gammelt.**
    **Sikringsskapet i praktikantboligen mangler kursbenevnelse, og det var ikke mulig å inspisere stikkontakter eller øvrige installasjoner.**

    **Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget utført av autorisert elektriker.**

**Generell kommentar**

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



Sikringskap u.etg (Praktikantbolig)

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

**Beskrivelse**

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass, men av alder og anbefales skiftes.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Det er brannslukningsapparat av eldre dato, og kontrollmåleren står i rødt felt.**
   **Det anbefales å skifte brannslukningsapparatet samt kontrollere og eventuelt ettergå røykvarslere.**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell ( Ref orginal byggemelding fra Plan og bygg)



## TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra byggeåret.
Boligen er oppført i bratt, skrånende terreng med naturlig avrenning bort fra huset.

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren består av betong og Leca, synlig fra baksiden av huset og som upusset mur i underetasjen.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet, og er ikke inspisert eller vurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Lecastein er et porøst og fuktabsorberende materiale som lett trekker til seg vann. Dette kan føre til kapillærsug og dermed fukt i muren, noe som over tid kan medføre skader.
Grunnmuren er flere steder eksponert, og det er registrert områder med avskalling av puss. Det anbefales å pusse og behandle muren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og videre nedbrytning.
Tilstandsgrad 2 settes.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men utbedring anbefales som et forebyggende tiltak for å bevare konstruksjonen.

# Tilstandsrapport









## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde.
Terrenget er bratt og hellende. Ifølge NVE er det registrert moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
1989

**Standard**
Dobbelgarasje fra 1989 med romslig innvendig plass. Garasjen har to garasjeporter samt inngangsdør fra siden. Garasjen fremstår med behov for oppussing for å tilfredsstille dagens standard.

**Vedlikehold**
Garasje med renoveringsbehov.

**Beskrivelse**
I andre etasje er det oppført en dobbel garasje. Garasjen er oppført i trevirke på ringmur av Leca og har flatt, svakt skrånende tak.

Garasjen har dekke av treplanker lagt på bjelker. Dette er ikke en optimal løsning for en garasje.
Garasjen er delt mellom begge seksjoner.
Det er ikke utført kontroll av trykkfasthet eller bæreevne, og videre undersøkelser må gjennomføres før garasjen eventuelt tas i bruk til parkering.

# 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

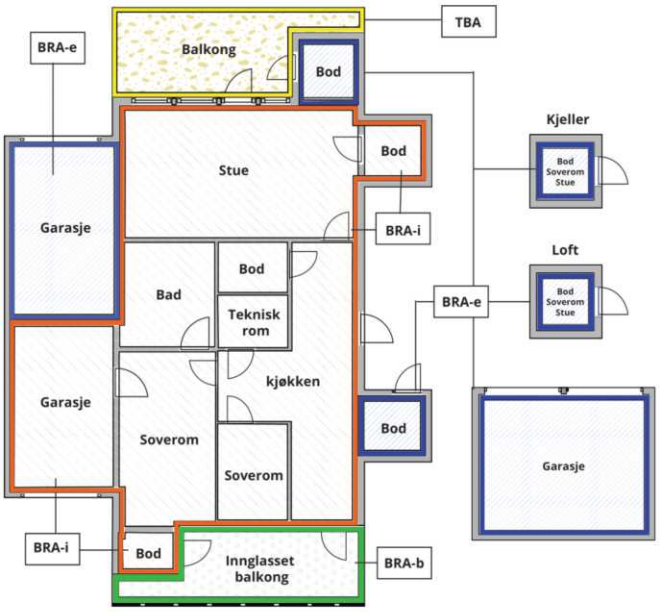
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 65 | 60 | 17 | 142 | 13 |
| 1.Etasje | 161 | 6 | | 167 | 85 |
| 2.Etasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | **226** | **86** | **17** | | **98** |
| **SUM BRA** | **329** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bad/vaskerom, trapperom, kjellerstue, soverom, verksted, bod | Bad / vaskerom (praktikantdel), entré (praktikantdel), soverom (praktikantdel), kjøkken (praktikantdel), stue (praktikantdel), kott (praktikantdel) | Innglasset terrasse/ balkong |
| 1.Etasje | Entré, gang, soverom / kontor, bod 1, bod 2, bad, soverom, kjøkken, trapperom, stue / spisestue | Bod | |
| 2.Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Utbygde terrasser og adkomstterrasser er oppført som TBA.
Ekstern bod ved hovedinngang i 1. etasje er på 6 m² og oppført som BRA-e.
Garasjen er delt med naboseksjonen. Denne seksjonens del er oppmålt til ca. 20 m². Arealet er ikke nøyaktig og kan variere, da vegg mellom seksjonene i garasjen ikke er satt opp.
Det var ikke tilgang til det ene bodrommet i praktikantdelen ved befaringen. Arealberegningen for dette rommet er derfor utført basert på veggstruktur og tilgjengelige mål. Rommet er ikke fysisk oppmålt, og avvik i arealet kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt ferdigattest eller godkjente tegninger for bygningen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:*

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Takstmann har ikke sjekket lovlighet rundt praktikantdel eller andre rom.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje.** | 212 | 134 |
| **Garasje** | 0 | 45 |

| Kommentar | |
|---|---|
| Horisontaldelt tomannsbolig oppført over to plan, samt garasje. | P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. |
| Garasje | P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.<br>Garasje er oppført som S-rom |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.11.2025 | Thomas Espolin-Kahrs | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 50 | 336 | | 2 | 1387.9 m² | | Eiet |

**Adresse**
Sognsveien 127

**Hjemmelshaver**
Anne Elisabeth Scheen og Kitty Line Scheen

**Kommentar**
Seksjon 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Oligen ligger på Nordberg/Sogn, et område som kombinerer nærhet til marka med enkel tilgang til byens fasiliteter. Det er kort vei til Ullevaal stadion, Nydalen og Storo Storsenter
Området har for det meste villa- og småhusbebyggelse og er å anse som et svært attraktivt og etterspurt boligområde. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, ungdomskole, barnehager, kilometervis med tur og skiløyper, samt gode servicetilbud på hhv Tåsen senter og Ullevål Stadion. Offentlig kommunikasjon via buss rett utenfor eiendommen. Med bil tar det ca. 3 min til Ullevål Stadion, 5 min til Storo Storsenter, 7 min til Majorstuen, 15 min til Oslo S og 34 min til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan bla. gjøres på bla Rema 1000 i studentbyen på Sogn eller Kiwi på Kringsjå studentby, Spar på Tåsensenteret, Coop eller Kiwi på Ullevål Stadion. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Tåsensenteret i seg selv et hyggelig nærsenter med bla. legekontor, post i butikk, apotek, blomsterbutikk og bokhandel. Ullevaal Stadion har også mye mer enn bare matbutikk og fotball. I handlegaten finner du et rikelig utvalg med butikker, apotek, vinmonopol og helsetorg.
Storo Storsenter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum, ligger også godt innen rekkevidde.

Kort gangavstand til Kringsjå barneskole og Nordberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og den nærmeste er Blindern videregående skole ved Ullevål Stadion. Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Kort vei til Rikshospitalet, Forskningsparken og Nydalen.

Eiendommen ligger ikke langt fra markagrensen og Sognsvann som byr på utallige tur og skiløyper, bademuligheter, grilling og strandvolleyball, m.m. Rundt Sognsvann går det en populær lysbelagt gangvei på ca. 3,7 km som også er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Videre går det lysløype fra Sognsvann opp til koselige Ullevålseter. Ullevålseter har en tradisjonsrik kafé og er et knutepunkt for turveier, skiløyper og stier i den sørlige delen av Nordmarka. På veien mot Sognsvann passerer du Norges Idrettshøyskoles fasiliteter og idrettsanlegg. Her har også Ski- og Fotballklubben LYN klubbhus.
IL Koll har klubbhus på Kollbanen ved Nordberg kirke. I tillegg byr Nordberg Tennisklubb på fire baner, hall og klubbhus.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har en biloppstillingsplass foran dobbelgarasje, hvor denne seksjonen har en del på ca 20 kvm.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 1 388 m². Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med trapper, beplantning og en liten hage. Det er etablert flere uteplasser i form av terrasser.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

### Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Takstmann har ikke kontrollert eller mottatt opplysninger om kommunale avgifter eller andre løpende kostnader knyttet til eiendommen.Eiendommen er under sekjonering til Plan og bygg på befaringstidspunkt.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Ikke opgitt til takstmann .

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 01.01.2026 | |
| 2 | 04.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**EGNE FORUTSETNINGER**

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

# Forutsetninger

•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.

•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.

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

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

**PERSONVERN**

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

# Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260200 |
| Addresse | Sognsveien 127 A | | |
| Postnr. | 0855 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Kitty Line Scheen | | |
| Selgers navn | Anne Elisabeth Scheen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Odd Scheen

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

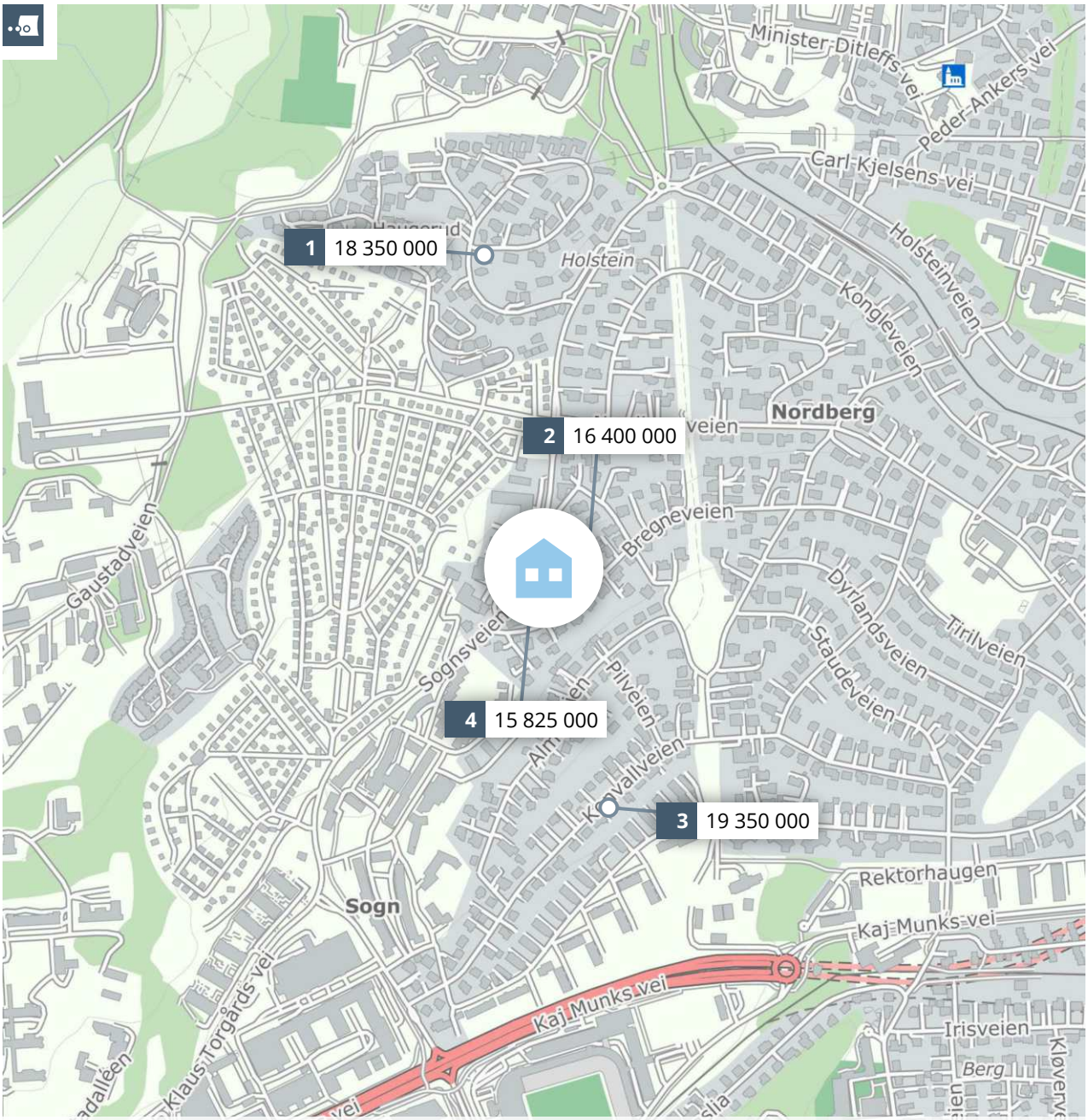
Dato 04.06.2026

Signert av *Kitty Line Scheen*

Signert av *Anne Elisabeth Scheen*

Initialer selger:
K S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# SOGNSVEIEN 127 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 04.06.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sognsveien 127 A, 0855 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 50 BNR 336 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOGN

Verdivurdert til

**10 000 000**

| - | 10 000 000 | 44 248 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 226 m² | 86 m² | 17 m² | 98 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 388 m² | |
| Byggeår | | | | | 1976 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Storkenebbveien 1 A | | | | 28.01.2025 | 18 900 000 | **18 350 000** | 0 | 18 350 000 | **81 195** |
| | 226 m² | 1954 | 1 083 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Bregneveien 37 | | | | 09.07.2025 | - | **16 400 000** | - | 16 400 000 | **-** |
| | 0 m² | 1937 | 0 m² | - sov | | | | | | |
| 3 | Konvallveien 17 | | | | 24.09.2025 | 19 800 000 | **19 350 000** | 0 | 19 350 000 | **87 162** |
| | 222 m² | 1955 | 1 081 m² | 5 sov | | | | | | |
| 4 | Sognsveien 125 | | | | 27.03.2024 | 15 900 000 | **15 825 000** | 0 | 15 825 000 | **60 401** |
| | 262 m² | 1988 | 769 m² | 5 sov | | | | | | |

Svært romslig utsiktsbolig med flott terrasse, gode lys- og utsiktsforhold og frodig hage!
Boligen går over to plan og har egen inngang fra begge etasjer.
1.etasje er på 161 kvm + 85 kvm terrasse og utebod. Etasjen har romslig inngangsparti, en stor stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bodareal.
Underetasjen er på 125 kvm og består av stue med utgang til en innglasset balkong og videre til hage, soverom, bad/vaskerom, verksted, bod + stort areal som er utleid

- Praktfull utsikt over Oslo og fjorden
- Sydvestvendt, solrik terrasse på 45 kvm med utgang fra stuen
- Garasje + biloppstillingsplass
- Boligen overtas med et leieforhold
- Boligen trenger full oppussing
- Det er kort gangavstand til marka/Sognsvann, Solvang hagekoloni, buss (25 + 19N)
- Skoletilhørighet: Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole

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

## Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

27
tomannsboliger til salgs

16.8M
16.4M
16.0M
**15 625 000** Prisantydning i snitt
15.2M
14.8M
14.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

## Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

38
tomannsboliger solgt

15.0M
14.7M
14.4M
**14 304 000** Salgspris i snitt
**14 029 000** Prisantydning i snitt
13.8M
13.5M
13.2M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 1.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**90 278** Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

**78 921** OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

**44 248** Sognsveien 127 A Totalpris 10 000 000

**Vedtekter for Sameiet Sognsveien 127, snr.1 og snr. 2**
vedtatt i årsmøte den: 25.05.2026

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65

## § 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommene:
Sognsveien 127, gnr. 50, bnr. 336, snr. 1 og 2 i Oslo kommune

Sameiets navn er: **Sameiet Sognsveien 127**

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal, ihht situasjonskart i § 5 til egen bruk. Denne bruken er eksklusiv for den enkelte seksjon, men vil vike der sameiet har behov for tilgang over arealet for drift og vedlikehold av fellesanlegg.

## § 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 personer, en fra hver seksjon. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

## § 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig  og utvendig vedlikehold av hver seksjon besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer alle dører og vinduers inn- og utside, inkludert innsiden av terrasser.

Unntak gjelder for utvendig kledning, utvendig tak og utside grunnmur/drenering av garasje. Vedlikehold av disse bygningsdelene besørges i fellesskap.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet.

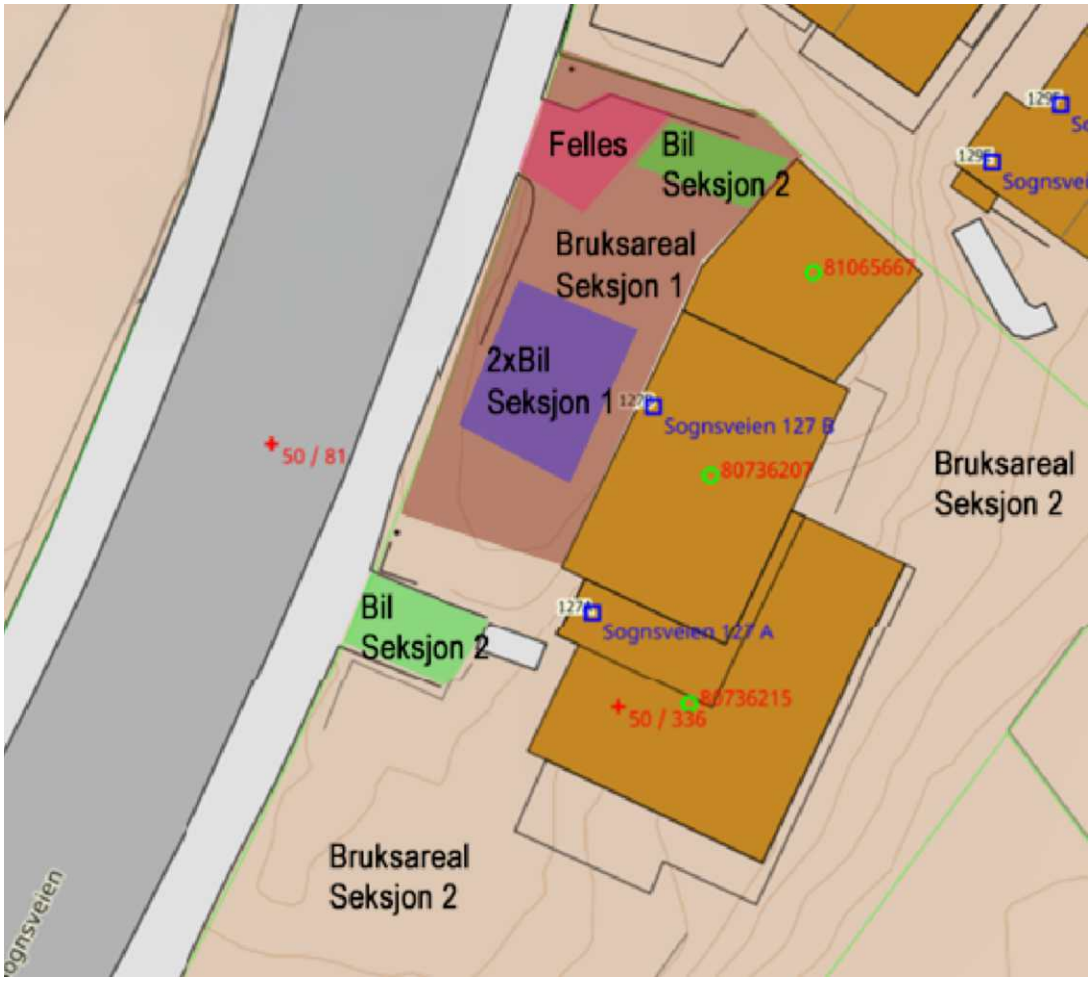
Fellesutgifter, som skal og kan fordeles, skal fordeles etter fordelingsnøkkel; snr. 1=29/100 og snr.2=71/100

## § 4. UTGIFTER SOM INNGÅR I FELLESUTGIFTER

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm til hver seksjon etc betales av den enkelte seksjonseier.

## § 5. FORDELING AV AREALER

Innkjøring til garasjen disponeres av seksjonene i felleskap (markert rødt). Seksjon 2 disponerer plass til bil utenfor sin del av fellesgarasje (markert grønt). Resten av utearealet på tomtens øvre plan disponeres av seksjon 1 (markert Bruksareal Seksjon 1 og 2xBil Seksjon 1). Tomtens øvrige uteareal disponeres av seksjon 2 (markert Bruksareal Seksjon 2).




## § 7. VEDTEKTENE

Disse vedtektene gjelder for nåværende seksjonseiere og alle fremtidige eiere, og den til enhver tid eier av seksjonene plikter å formidle vedtektene til nye eiere ved salg/utleie, alternativt må vedtektene tinglyses i hver seksjon.

Oslo den 01.06.2026

---------- ----------
-------

*Leieforhold*

*Eiendommen selges med eksisterende leieforhold i underetasjen. Leietaker har disponert leiligheten i over 20 år.*

*Dagens husleie er kr 8.000 per måned. Leieforholdet har vært etablert gjennom mange år, og husleien har i begrenset grad vært regulert sammenlignet med dagens leiemarked.*

*Etter at eiendommen ble overtatt av arvingene, ble det reist sak for Husleietvistutvalget om fastsettelse av gjengs leie. Utleier har fremsatt krav om gjengs leie på kr 19.726 per måned, mens leietaker har anført at gjengs leie ligger i området kr 13.000–14.000 per måned.*

*Det pågår også tvist om leieforholdets videre varighet. Leietakers advokat har i korrespondanse opplyst at leietaker er åpen for forhandlinger dersom hun kan bli boende frem til pensjonering i desember 2027. Spørsmålet om leieforholdets videre varighet er en del av den pågående behandlingen.*

*Begge parter har akseptert innkalling til mekling i Husleietvistutvalget både om sluttdato for leieforholdet og gjengs leie, og mekling forventes gjennomført i løpet av sommeren 2026. Selger er innstilt på å bistå med gjennomføring av planlagt mekling etter nærmere avtale med kjøper.*

*Kjøper overtar eiendommen med eksisterende leieforhold samt de rettigheter og forpliktelser som følger av den pågående behandlingen i Husleietvistutvalget.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

REK

| Arbeidssted | Matr. nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| | | |

Byggherre | Ansvarshavende

IB/LO

Dato
3. januar 1983

Ved ferdigkontroll av byggearbeider på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ---------- Skriftlig melding sendes byggningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 16.11.77 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse, samt til purring er herom 29.1.79, 7.11.79 og 8.4.81.

Ved tilsyn på stedet den 23.12.82 viser det seg at følgende mangel fremdeles gjenstår:

3. Det må oppsettes et solid gjerde på topp av skråning på tre sider av huset. En solid beplantning med et midlertidig gjerde kan eventuelt godkjennes.

Ovennevnte byggesak er etterhvert blitt gammel og De har etter bygningskontrollens skjønn hatt rimelig tid til å få ordnet saken.

Mangelen må rettes og melding herom innsendes som absolutt siste frist til 1. juni 1983. Etter denne tidsfrist vil saken uten nærmere varsel bli henlagt uten ferdigattest og mikrofilmet for vårt arkiv.
Det vises til erklæring ved søknad om ansvarsrett for arbeidet etter bygningslovgivningens bestemmelser.
Videre gjøres oppmerksom på ansvaret ved eventuell skade på person som følge av at mangelen ikke er rettet.
I tilfelle eier tror seg dekket av eventuell ansvarsforsikring for skade på sakløs person, tillater en seg å gjøre oppmerksom på lov om forsikringsavtale av 6.6.1930 nr. 20 § 52.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Fortsatt

Bygningsinspektør
I. Bue

*Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*

Arbeidssted: [illegible] 127.

Journalnr.

Tegn. nr. 1131 (7)

Arbeidets art: [illegible]

Innlevert

Bygningens art:

Byggherre: [illegible]

Byggemelder: [illegible]

Ansvarshavende: Tømrermr. Arne E. Aasli X

| | | | |
|---|---|---|---|
| 21-2-75 | Byggetillatelse | 17-9-75 | |
| 21-2-75 | Byggetillatelse | | |
| A | | | |

## UTTALELSER

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byplankont. | X | 25/275 | 11-3-75 |
| Helseråd | | | |
| Brannvesen | | | |
| V. & k. v. | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Gransking | | Garm 21/2- | |
| Fasaderåd | | | |
| Bygn. råd | | | |
| | | Garm 12/3- | |
| Stav | | 18/3- | |

## APPROBASJON

| | | |
|---|---|---|
| Dato 21/375 | N.nr. 994. | |
| | Bet. 7-4-75 | |
| Dato Tillegg 17/475 | N.nr. 1257. | |
| | Bet. 25-4-75 | |
| Dato Tillegg 13/1076 | N.nr. 4161. | |
| | Bet. 23-8-78 | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |

## Tillatt påvist

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Gravetillatelse 17.4.75 |
| X | B | 179/75 | 11/4-75 |
| X | C1 | 20/2-75 | 13/3-75 |
| | C2 | | |
| X | ERKL. FRA SD. 334. | | Magi |
| X | E | | |
| | F | | |
| X | GODKJENT. SIT. | | |
| X | REDEGJ. FORTILSTEIKRELSE I FALL AV KLORAKKYLSKADE FREMLAGT. MED ERKL. OPPHEVE AVSTENGELSE. | | |
| | J | | |
| | K | | |

## FERDIGKONTROLL

| | | |
|---|---|---|
| Puss- og innredningstillatelse | | |
| Brukstillatelse 22/1076 | | |
| Ferdigbes. | | |
| Frist mangler 16-11-77 22/1179 | | |
| DLL. 7/11 79-8/4.81, | | |
| 3/1-83 | | |
| Mangler rettet | | |
| Pipeattest | 7/76 | |
| Gateattest | | |
| Vannattest | | |
| Hageattest | | |
| Fyringsanlegg | | |
| Heiseattest | | |
| Film | | |
| Ferdigattest | | |

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonssanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen E. Oslo Nr. 10950 X.

Oslo Bygningskontroll.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

# TILSYNSOMSLAG

50/336 Sognsveien 127

75/417

22/10-76 14/1-76

Type 1 og 3.

25/10-76 N.U. 14/2-76

Det kan stemples for mopus 20/10-76 Aktuppe

§ 43-8. Siden kan legges eventuelt krav om ferdigattest. P. Q.

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 27/10-76. P. Q.
Dato – Signatur

Sanert 1/86 N.U.
dato sign.

Arbeidets art: Tomannsbolig

Ansvarshavende: Tømrermr. Arne E. Aasli, Bogen 12, 1830, Ytre Enebakk. Ikke arb.

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 50 | 336 | | |

Matr.nr.: Sognsveien 127 N.U.

Adresse:

Byggherre: Odd Scheen T: 235547 M: 337956

**Meldinger:**

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [x] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

STATISTIKK 27 8 75

Ferdigbesiktigelse 10-11-77 P.Q.

**Kan ferdigattesteres**

Oslo, den .....

**Ferdigattestert** .....

| Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|
| 17-9-25 | 17-4- |

X 6117

MOTTATT 14 FEB 1975 Bar.

4000. ANDVORD - 28827/74. —

44.96

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

Garasje

Meldt GAB F 31/7-89

| Arbeidssted | Matr. nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Sognsveien 127 | Gnr.50/bnr.336 | 86/5628 |

Byggherre Rek.

Odd Scheen,
Sognsveien 127

0855 OSLO 8

KS/bs

Dato 15.11.89.

Ved ~~ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen~~ ---------- Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 31.7.89.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Kopi av oppmålingsvesnets rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
2. Grunnmur må pusses.
3. Det må monteres håndløper i utv. terrengtrapp.
4. Byggherre må innsende en redegjørelse for grunn, fundamentering, konstruksjoner og innvendig kledning.

Dette må ordnes snarest og senest **innen 1.januar 1990.**

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

*Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og verkvesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sen ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*

5/11

OSLO BYGNINGSKONTROLL

# TILSYNSOMSLAG

50/336
Sognsveien 127
86/5628

SER

| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter DM |
|---|---|---|---|
| | | | |

Haugegs (om 3 mnd) Endtl eventuell anmerkning om ferdigattest måtte komme. 11/4-90 ØVC

Meldt GAB F. 31/7-89. T. 77.

**Meldinger:**

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk ført 31/7-89
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 27/7-89 ØG.

**Kan ferdigattesteres**

Oslo, den.....

**Ferdigattestert** .....

Arbeidets art: Garasje

| Ansvarshavende | Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|---|
| | | |
| Ansvarshavende | Byggetillatelse | |
| | | |
| Ansvarshavende | Byggetillatelse | Gravetillatelse |
| | | |

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 50 | 336 | | |

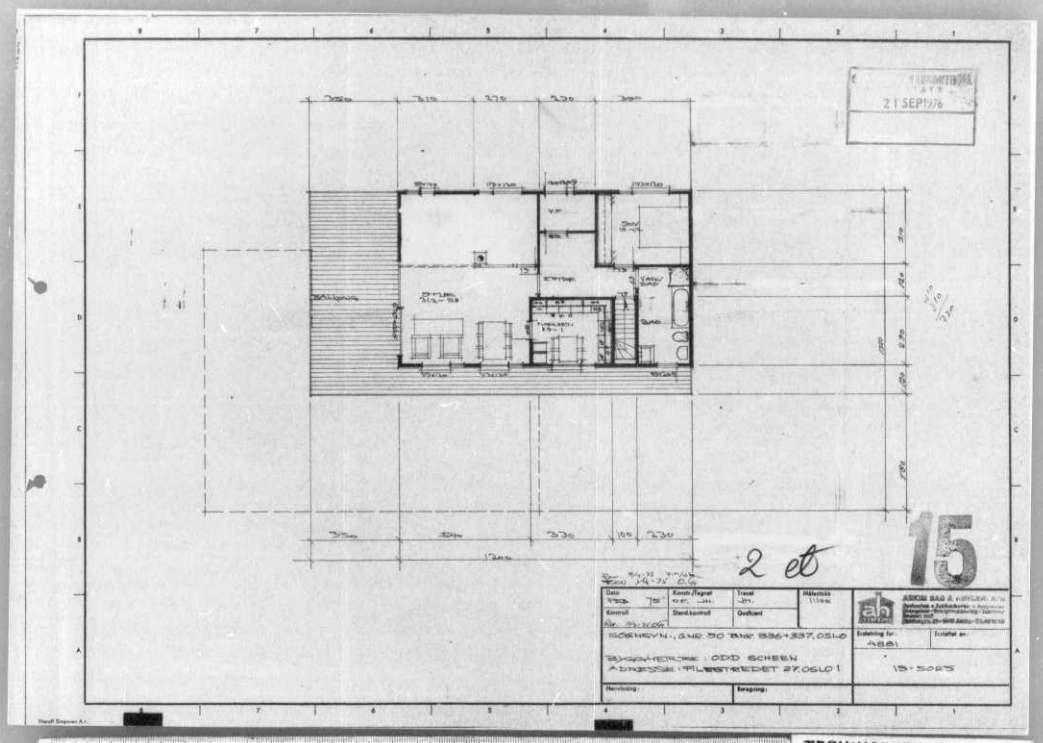
Matr. nr.

Adresse: Sognsveien 127

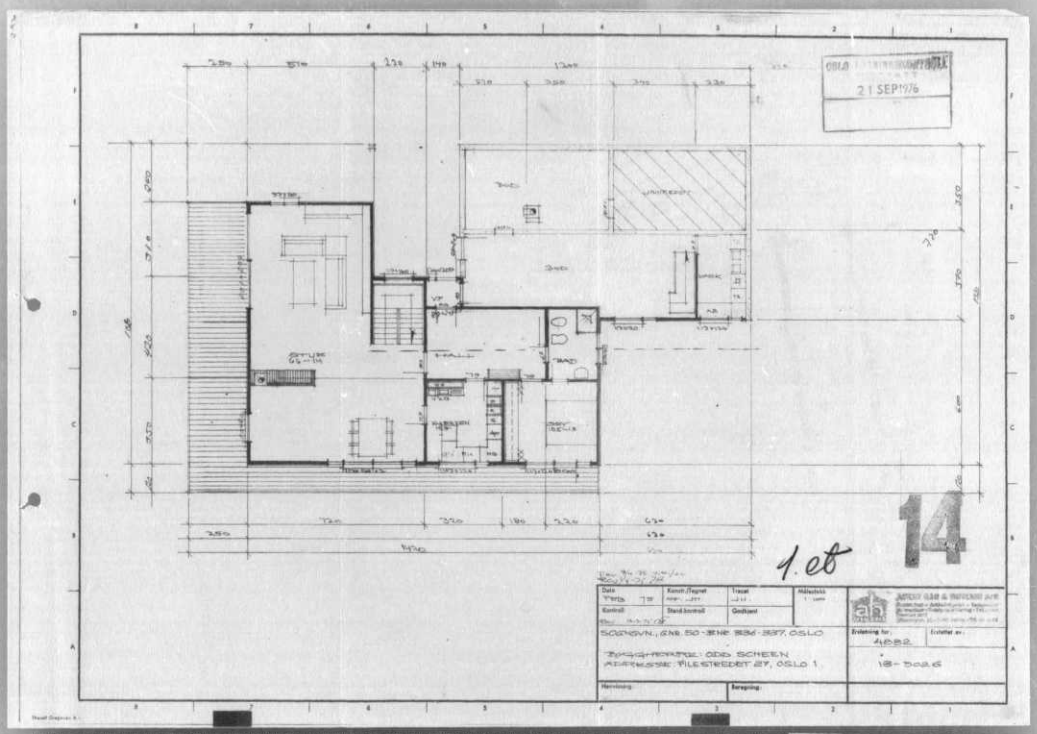
Byggherre: Odd Scheen.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D - NOV86 05628
Mottatt 10 NOV. 1986

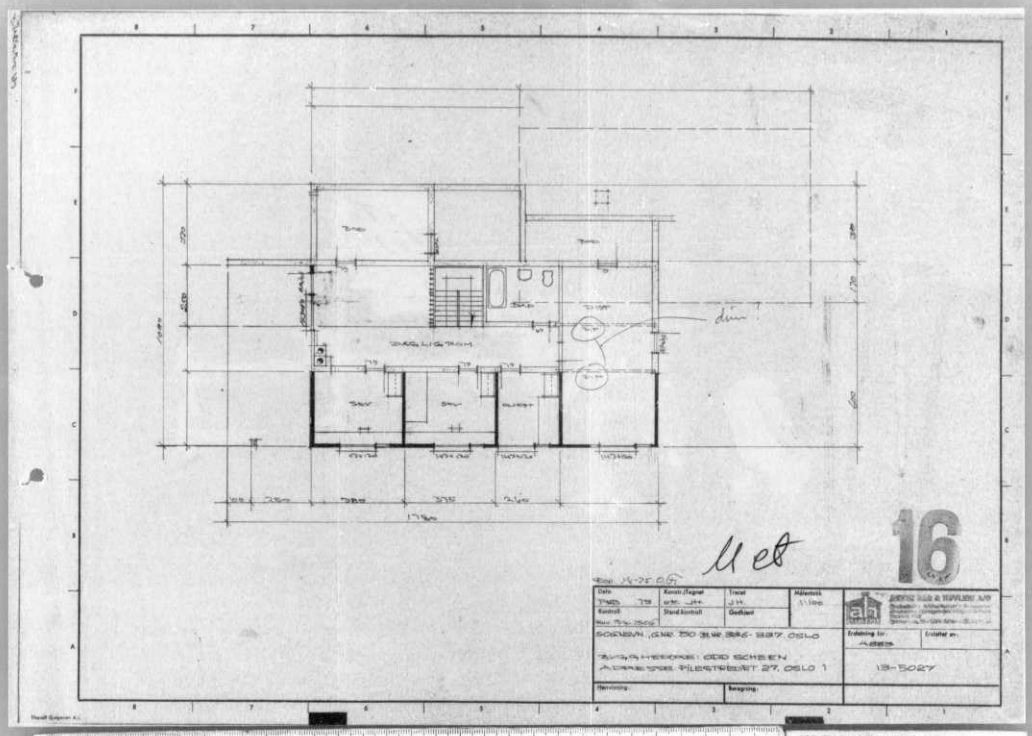
Andvord.




TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

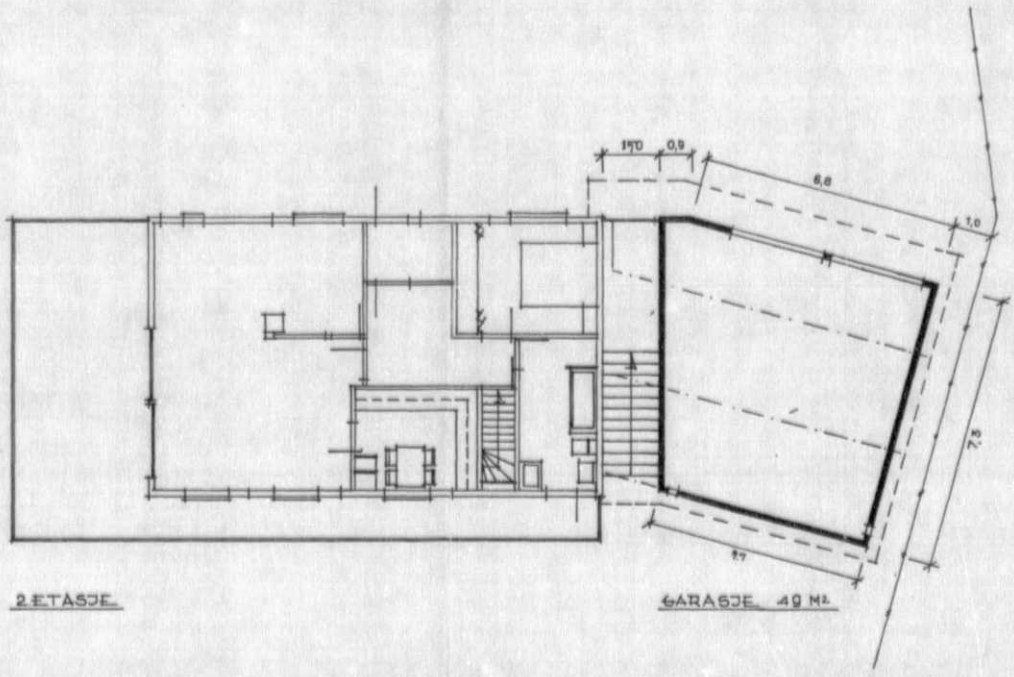



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



16

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X




2 ETASJE

GARASJE 40 M²

GARASJE SOM TILBYGG TIL BOLIG - 40 M²
G.NR. 50 B.NR. 336+337
ODD SCHEEN
SOGNSVEIEN 127

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614899101
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 210662 | SCHEEN ANNE ELISABETH | | Furuveien 9A, 1356 BEKKESTUA |
| 200560 | SCHEEN KITTY LINE | | GOLREPPEN 131, 3550 GOL |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 50 | 336 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 50 | 336 | 0 | 1 | 50 / 100 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 50 | 336 | 0 | 2 | 50 / 100 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 273418
10 MAR 2026
STATENS KARTVERK
Trine Solberg

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson 94010483 JASMIN GHULAM |
| Oslo | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| DeReSe Konsulent Sverre Grindheim | 984739362 | derese@derese.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Gamle Kirkevei 6 | 4580 | Lyngdal | 90916507 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 50 | 336 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 21066244439 | Anne Elisabeth Scheen | 1/2 |
| 20056029258 | Kitty Line Scheen | 1/2 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, 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 seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 50 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 50 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 100 | | | | Nevner = | | 100 | | | | | | | | | | | |

| Dato 23/12-25 | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

**a)** ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

**b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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)** ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

**e)** ☒ seksjoneringen 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

**i)** ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon 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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/12-25 | S. Gill |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

**a)** Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

**b)** Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

**c)** Sameiets vedtekter

**d)** Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

**e)** Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

**g)** Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 23/12-25 | | Anne Elisabeth Scheen |
| Oslo 23/12-25 | | Kitty Line Scheen |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 11. Kommunens saksbehandling

**a)** ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

**b)** ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 50 | 336 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 12.02.2026 | Inger Dyås | Oslo Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/12-25 | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Samlebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/12-25 | S. Lillo |

Oslo Plan- og bygningsetaten

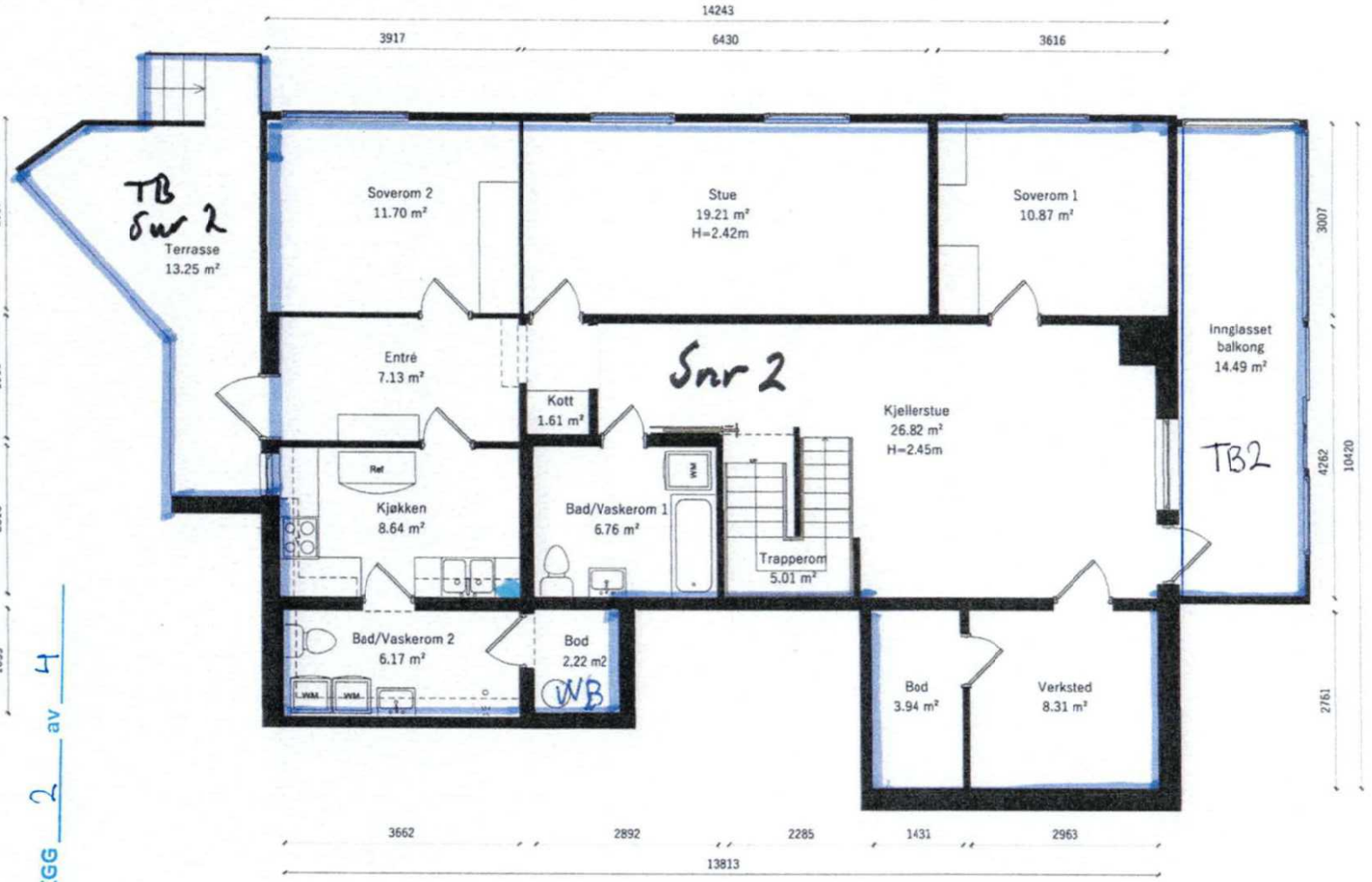
VEDLEGG 1 av 4

1/4




50/336
OSLO

2/4




50/336
OSLO

# Sognsveien 127

## Underetasje

• Stoppekran

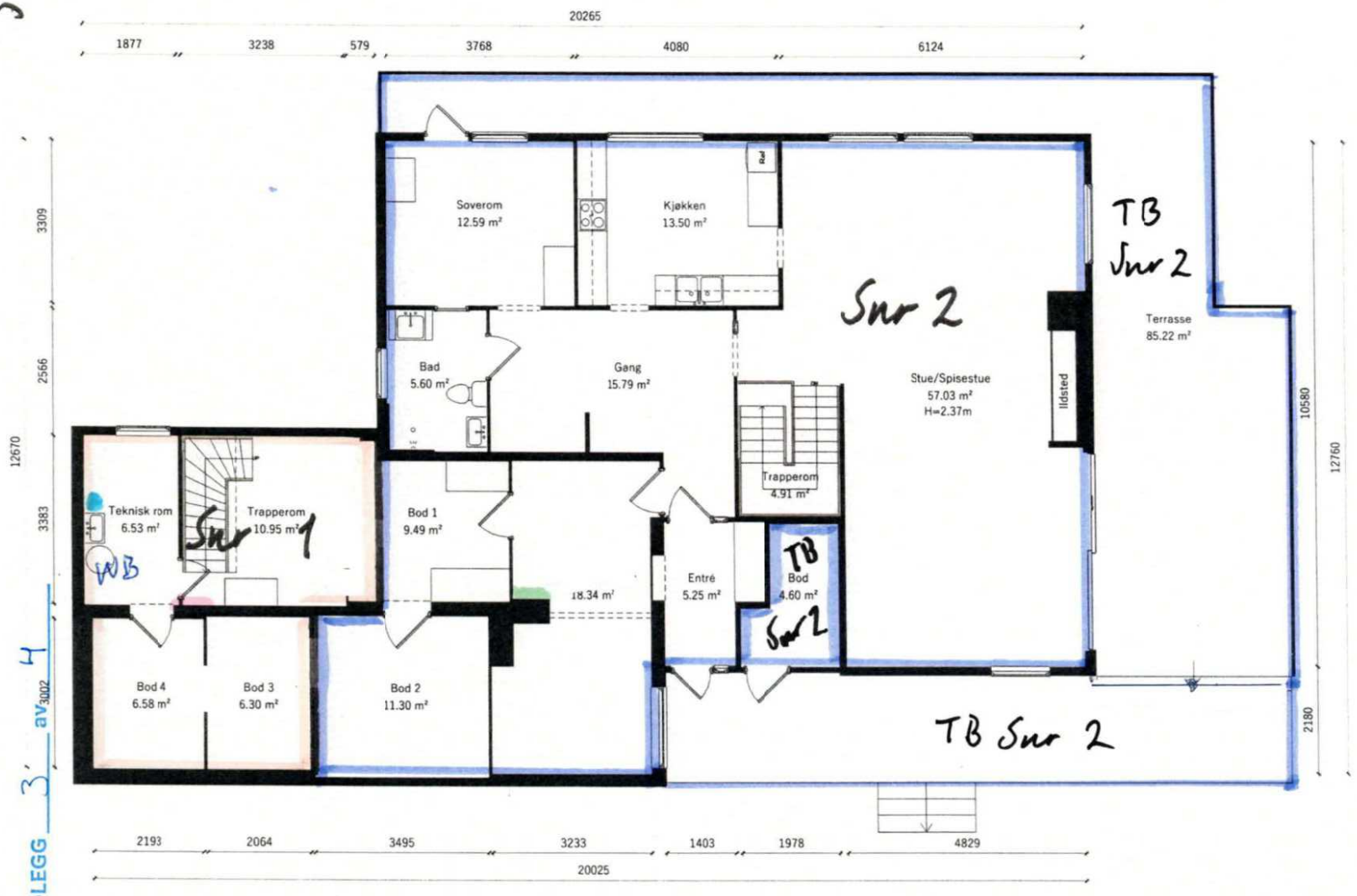
Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 2 av 4

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

3/4




30/336
OSLO

# Sognsveien 127

1.Etasje

VEDLEGG 3 av 4

Plan- og bygningsetaten
Oslo

Les mer om arealberegningen

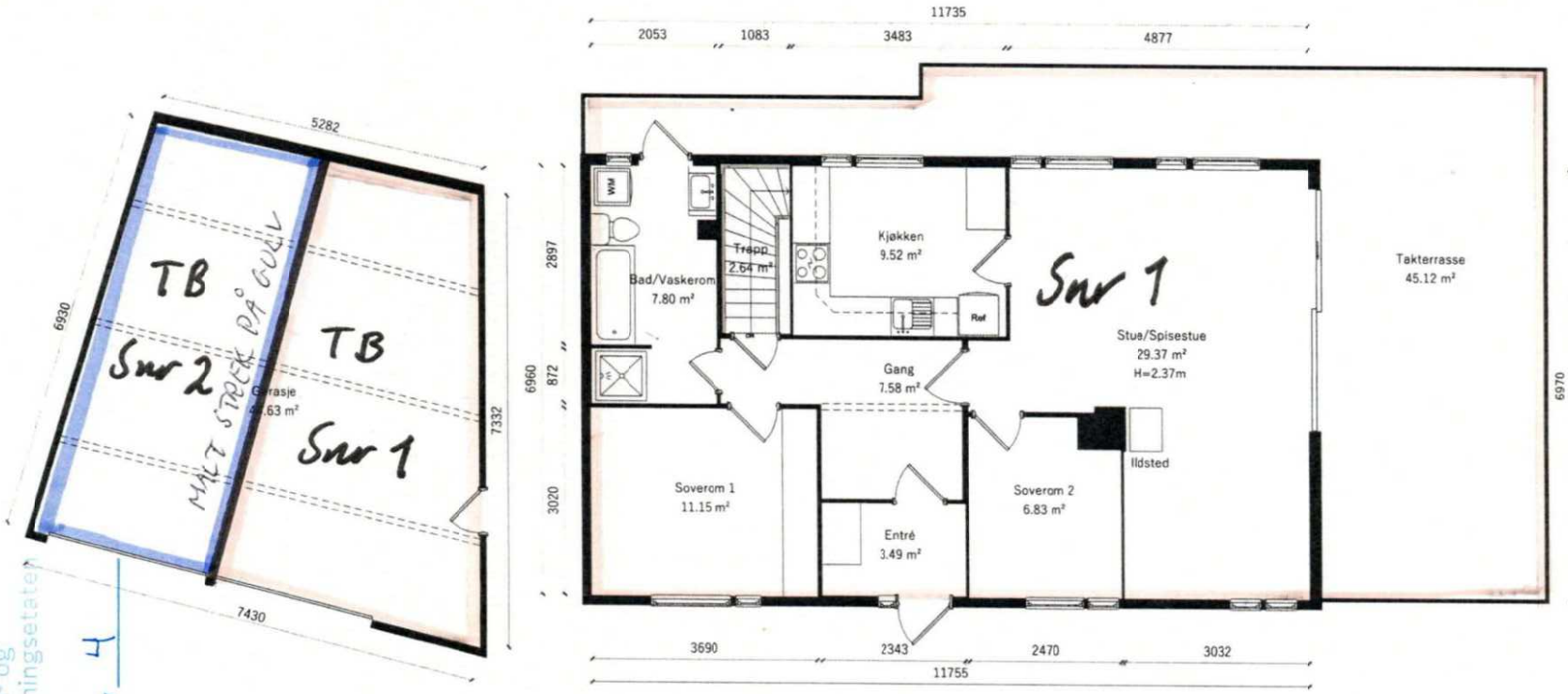
- Stoppekran
- Sikringsskap Snr 1
- Sikringsskap Snr 2

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

4/4

50/336
OSLO




# Sognsveien 127

2.Etasje

Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 4 av 4

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5349/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 12:52


20 MARS 1975 5349

Stemplet for kr. 1060
den 20.3.75 av by-kriveren.

# S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter og overdrar til ARNE og ODD SCHEEN

boligtomten GNR. 50 BNR. 336 i Sognsveien i Oslo.

Tomten måler 1.355 m2 og er ubebygget. Kjøpesummen kr. 63.510,-, kroner åttitretusentrehundreogti 00/100, er avgjort på omforenet måte.

Arne og Odd Scheen skal bebygge tomten innen 2 år. Oslo kommune har forkjøpsrett for samme pris som den ble overdratt for, hvis den skal selges i ubebygget stand til andre enn slektninger i rett opp eller nedstigende linje.

Oslo, den 19/3 1975

Tormod Hellums

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSKATEN

Avskriftens riktighet bekreftes
AH.

17758

17 SEPT. 1974

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 50 bnr. 332-334-336 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver eiendom, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Eier av gnr. 50 bnr. 332-334-336 gir fremtidige eiere av parsellene rett til å føre vann, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parsel, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo Vann- og Kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Fremtidige eiere av parsellene gnr. 50 bnr. 332-334-336, forplikter seg til å forbinde felles overvannsledning til offentlig overvannsledning i Bregneveien når denne blir laget, samt plikt til innbetaling av tilknyttingsgebyr når denne blir utført.

OSLO KOMMUNE
SKJØDEKONTORET

6/9.74

Eier av gnr. 50
Bnr. 332-334-336

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr.

..... betalt

Oslo byskriverembete ..... distrikt,...../.....19.....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes!

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sognsveien 127A, 0855 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**04.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-307242** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80736215** |
| Gårdsnummer<br>**50** | Bruksnummer<br>**336** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1976** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig horisontal delt** |
| Bruksareal<br>**226,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**226,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**172,03 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**172,03 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**38 879 kWh** |

# Sognsveien 127A, 0855 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sognsveien 127A, 0855 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: 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.

#### Tiltak 6: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 15: 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## 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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533588
Deres ref: 9234125

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 336.

Vi viser til bestilling av 26.05.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 336.

**GNR. 50 BNR. 336**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.05.1969.

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

**1388 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

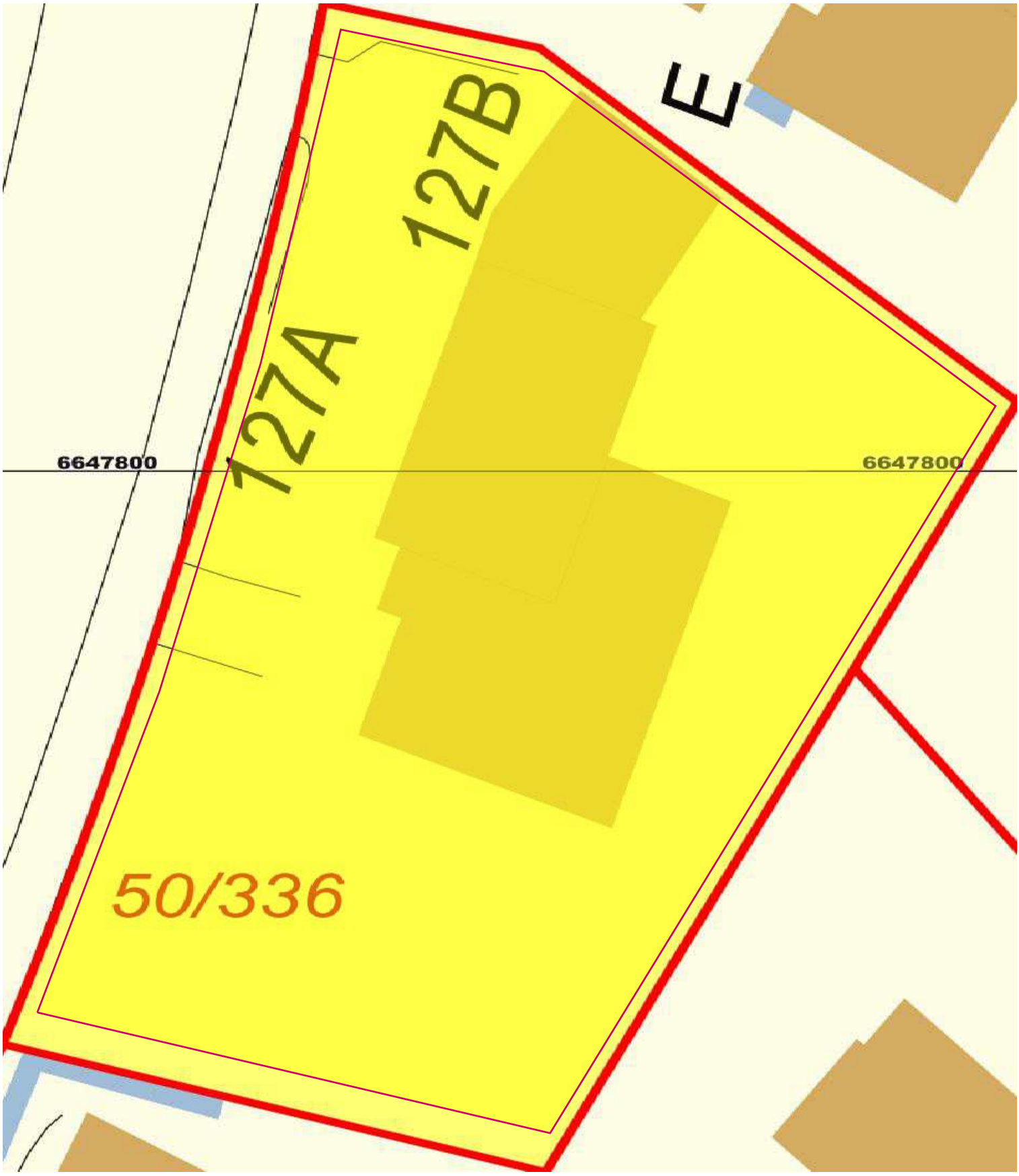
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

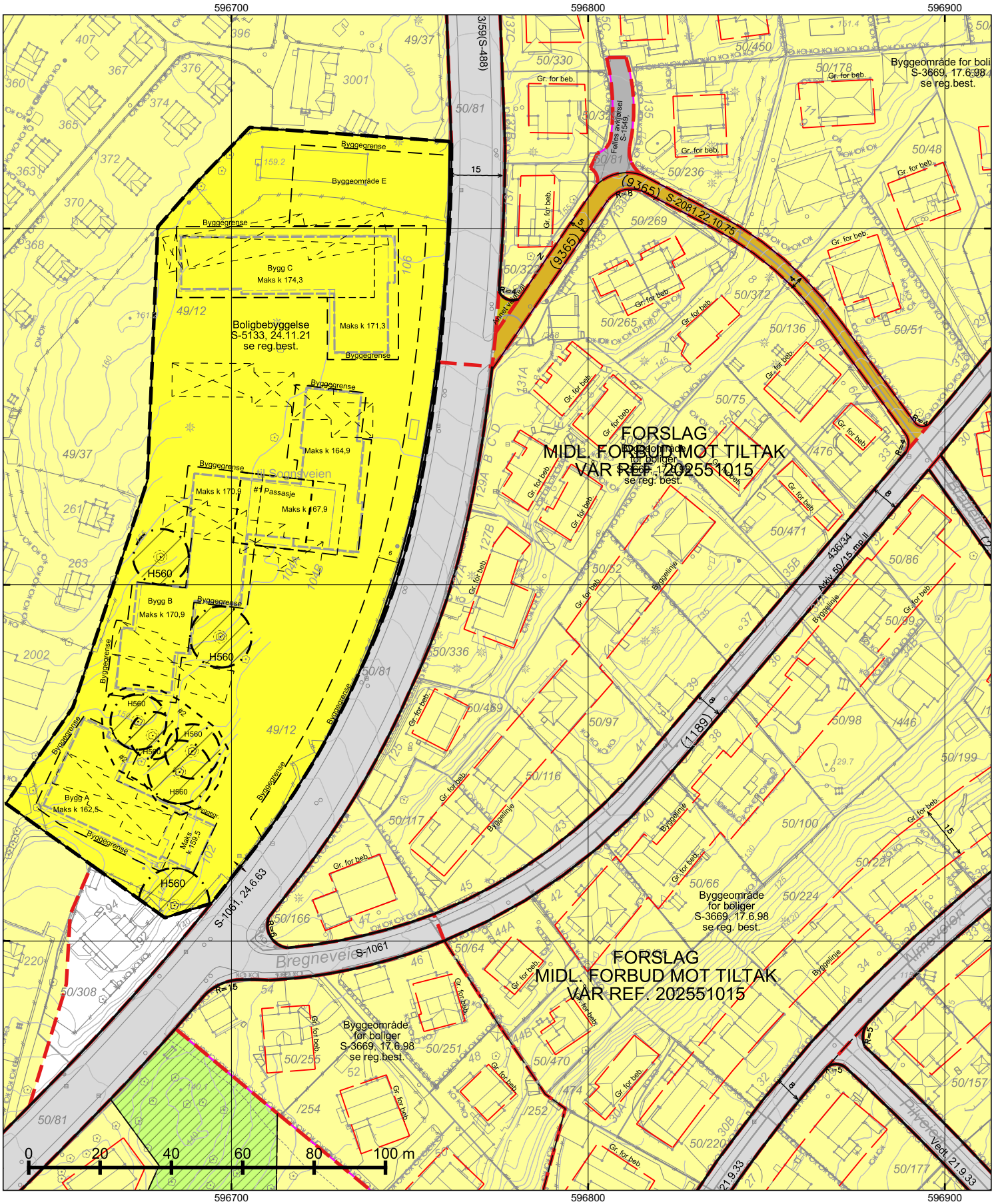
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og bygningsetaten




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
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: 158446/ 86533588
Adresse: Sognsveien 127
Gnr/Bnr: 50/336
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)



70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
180 - Kolonihage
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
2011 - Kjøreveg

667 - Spesialområde bevaring friområde

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

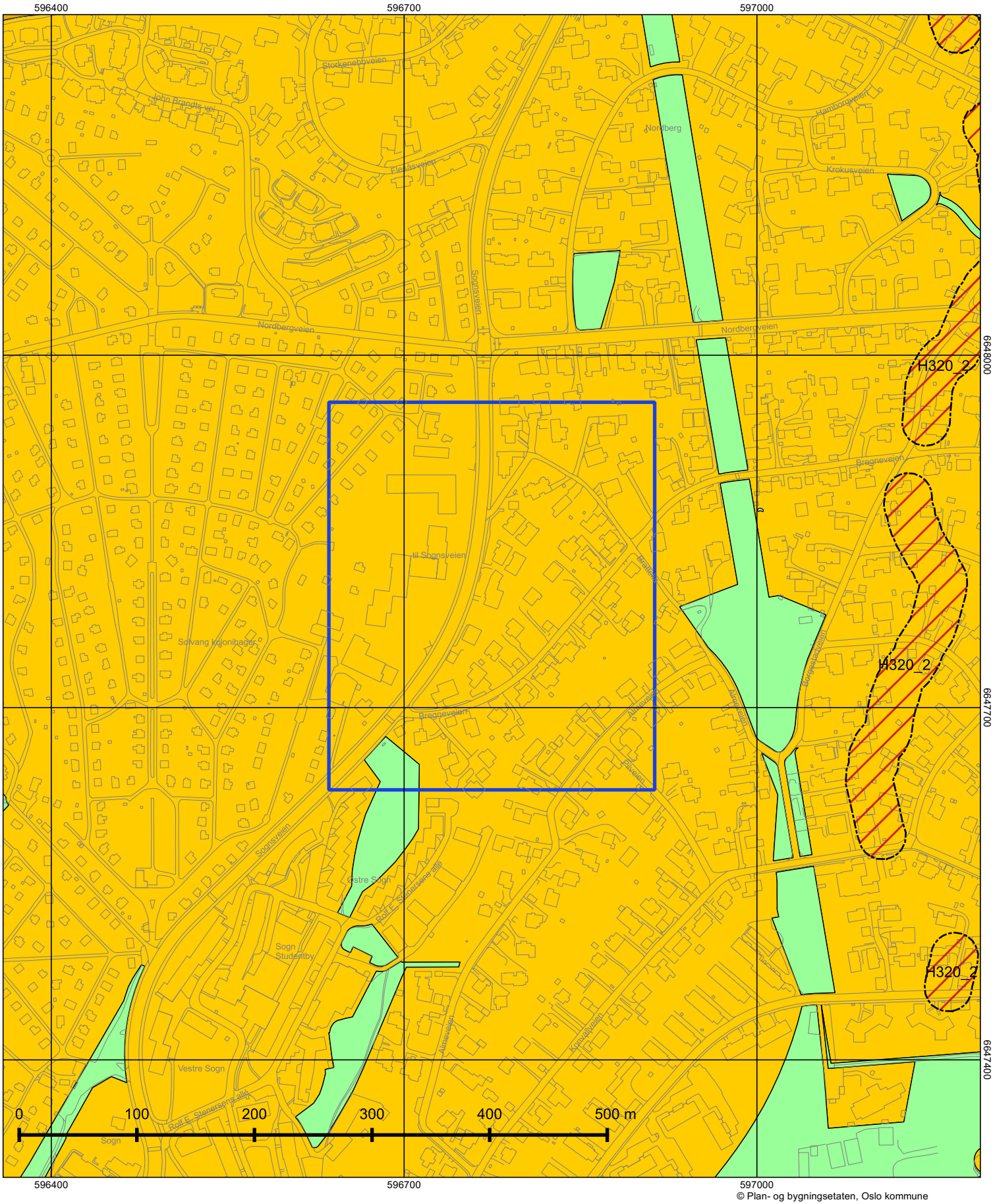
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158446/86533588
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



# Sognsveien 127A

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kringsjå skole (1-7 kl.)<br>393 elever, 18 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Tåsen skole (1-7 kl.)<br>644 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Berg skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Nordberg skole (8-10 kl.)<br>463 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>31 elever, 28 klasser | 24 min<br>2 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 9 min<br>0.9 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 5 min<br>2.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Nordbergveien<br>Linje 19N, 25 | 2 min<br>0.2 km |
| Kringsjå<br>Linje 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Gaustadalléen<br>Linje 17, 18 | 18 min<br>1.6 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>4.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>6.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Gaustadsnippen barnehage (0-6 år)<br>68 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Almelia SiO (0-5 år)<br>53 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5...<br>96 barn | 9 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sogn | 5 min |
| Kiwi Kringsjå | 13 min |

FINN 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

| | |
|---|---|
| AMFI Ullevaal | 16 min |
| Apotek 1 Ullevaal Stadion | 14 min |
| Ullevål Stadion Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Damefallet balløkke | 7 min |
| Øvre sogn borettslag | 8 min |
| Nimi trening Ullevaal | 16 min |
| SATS Ullevaal Stadion | 16 min |

«Et veletablert strøk i trygge omgivelser. Hyggelige mennesker som smiler og hilser på hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

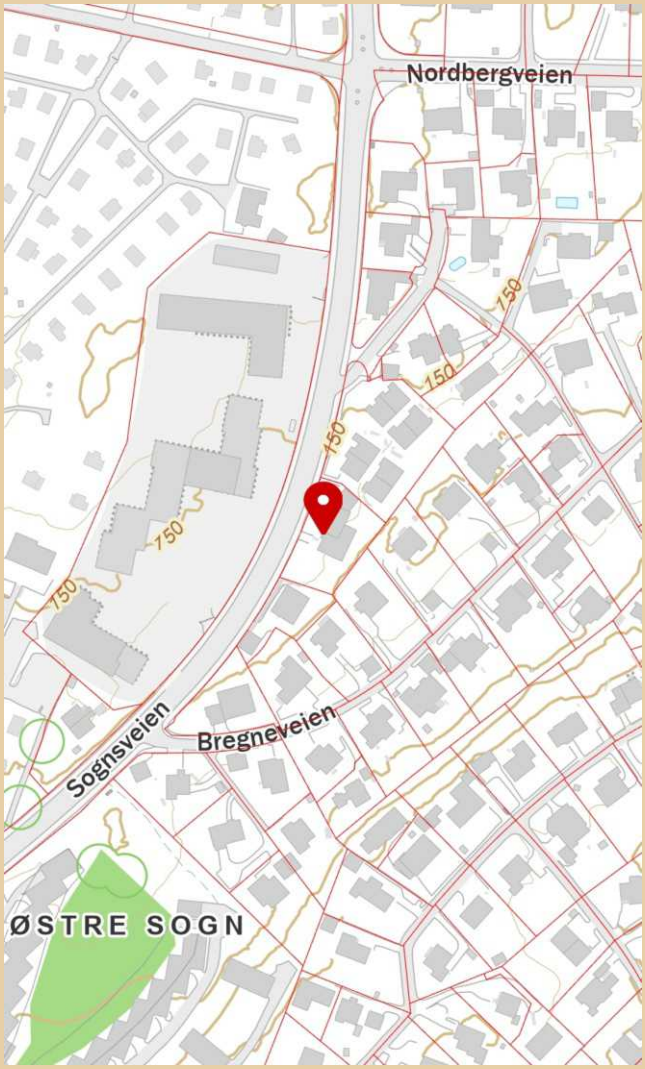
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss




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:**
Sognsveien 127 A, 0855 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 336, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260200


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Melinda Vora

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 474 86 020

**E-post:** melinda@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.

---