PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# SIGURD JOHANNESENS VEI 1 C

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Ferdigattester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Eierseksjon

Sigurd Johannesens vei 1C , 1163 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 409, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 98 m²**



**Befaringsdato:** 02.09.2025 **Rapportdato:** 07.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4255 **Referansenummer:** HB7440

**Autorisert foretak:** Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon over 2 plan i firemannsbolig oppført i 1956. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2018: 1.etg: Etterisolert innvendig mot yttervegger. Lagt avrettingsmasse i 1.etg. Montert mini balansert ventilasjon i alle rom med unntak av bad/wc. Nytt elektrisk anlegg i boligen bortsett fra kurs til vaskemaskin/tørketrommel og hovedsikringen. Nye innvendige dører i 1.etg produsert av møbelsekker, tilpasset med bjørk materialer. Varmefolie lagt i gulv med unntak av bad/wc og soverommene. Ny himling med luftrom, ekstra Glava isolasjon, og dobbelt gipsplater (bortsett fra profilert områder). Listefrie vinduer og dører. Hovedsoverom: Lydisolert med 20 cm glava, gipsplater i rommets gulv, pga vaskerom under. Lydisolert vegg (bygd veggen med luftrom mellom, derretter 5 cm Glava og dobbel gipsplater mot naboens vegg. Dobbelt gips lag mot ytterdøren.

2018: Kjeller: Utgraving kun i innredet rom og støpt gulv i kjelleren. Installert to nye rømningsvinduer. Flyttet gammel trapp og etablert ny trapp. Montert dører. Etterisolert 5 cm med glava på alle yttervegger. Ekstra Isolasjon (lyd demping) med 20 cm glava i himlingen. Radon smøremembran, dobbel gipsplater mot bodvegg. Installert rentbrennende peisovn. Montert mini balansert ventilasjon. Varmefolie lagt under flytende laminat gulv. Skjult/nytt elektrisk anlegg med flere stikkontakter og LED spot lys.

2018: Rehabilitert bad/wc (tidligere eier)
2018: Flyttet kjøkken og satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2018: Ny innvendig trapp med rekkerverk i glass
2018: Montert Yale doorman på entrédør
2019: Oppgraderte lysgrav, heller, byttet terrassebord og bygde ny markterrasse
2019: Huset ble malt og installert ny hoveddøren
2020: Skiftet ut glassrute i terrassedør
2021: Drenering og etterisolering av fasader vest og nord, samt installasjon av dreneringspumpe i seperat kum, utført i 2021 (Immer Prosjekt AS)
2022: Etablering av separat ladeanlegg for elbiler i sameiet (VF Elektro AS)
2022: Montering elektronisk dørlås på felles inngangsdør
2022: Oppgradering av fellesareal med ny grus, kantstein, oppussing av port, gjerde og ny beplantning (Drømmehagen AS)
2022-2024: Malt veggflater i to soverom og innredet rom
2024: Montert komfyrvakt
2024: Byttet termostat til gulvvarme på bad/wc

Det ble montert Yale dorrman i 2018 og elektronisk kodelås på felles inngangsdør i 2022.

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

**Eierseksjon - Byggeår: 1956**

## UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål av varierende årgang. Det er montert snøfangere på deler av taket ved inngangssiden. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1985 (1.etg), 1991 (kjellerstue) og 2016 (innredet rom). Malt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db). Det ble montert Yale dorrman i 2018 og elektronisk kodelås på felles inngangsdør i 2022. Hvit glatt brannklassifisert ytterdør fra kjellerstue ut til fellesareal i kjeller. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 1991 og 2019. Det ene glassfeltet ble byttet i 2020. Sydvendt terrasse på ca. 11 m². Terrassebord i impregnert tre. Lekterekkverk i impregnert tre med malt utvendig bordkledning. Det er montert utelamper. Trapp i impregnert tre med belysning ned til terrasseplatting. Terrasseplatting på ca. 18 m². Terrassebord i impregnert tre. Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak.

## INNVENDIG

Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, begge soverom, kjøkken og stue. Gulv kjeller: Laminatgulv iu trapperom, kjellerstue og innredet rom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Himlinger: Hovedsakelig malte plater. Innvendig pusset og malt pipe. Peis med glassdør i kjellerstue. Dekkplate i glass på gulv under/foran peis. Innvendig trapp og rekkverk i stål og tre fra stue ned til kjeller. Rekkverk i glass med rekkverkshøyde på ca. 1,16 m i stue 1.etg. Spesialtilpassede møbelsnekrede innerdører i trefinér i 1.etg (ekstra høye). Hvite glatte og profilerte innerdører i kjeller. Innerdør med glassfelt mellom trapperom og kjellerstue. Garderobeskap med hvit laminert front i nisje i entré. Garderobeskap med hvite høyglans laminerte fronter og speildør i hovedsoverom.

## VÅTROM

Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte flater. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, benkeplate i marmor, keramisk servant, ettgreps servantarmatur, hyller, speil og belysning. Belysning på vegg og under servantinnredning. Dusjhørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Vannfordelerskap rør-i-rør system med overløp til badegulv.

## KJØKKEN

Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte og hvite glatte fronter. Lyse benkeplater i kompositt og marmorplater på vegg over kjøkkenbenk. Led benkebelysning oppunder overskap, spottbelysning i hylle samt downlights i himling. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert oppvaskmaskin, planlimt induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

225 liter Høiax varmtvannsbereder datert 02.06.2017 plassert i felles vaskerom. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap.  Opplegg og plass for vaskemaskin i felles

# Beskrivelse av eiendommen

vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har "mini balansert" ventilasjon med Flexit Romventilator i yttervegger i oppholdsrom. Ventilene både suger ut luft fra rommet, og erstatter den med frisk luft fra utsiden. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc, samt varmefolie i entré, stue og kjøkken, samt kjellerstue og innredet rom i kjeller. Downlightsbelysning i alle rom med unntak av trapperom i kjeller. Viken fiber (Altibox) tv- og internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Verisure. Elektrisk styrt stuegardin. 230V systemspenning. Elektiske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssytem er fra 1995 og 2021. Bygningen ble redrenert i 1995 iflg. tidligere takst. Drenering vest- og nord side, samt installasjon av dreneringspumpe i seperat kum i 2021. Støpt betongsåle på antatt komprimerte masser. Grunnmur i betong, utvendig slemmet/pusset. Innvvendig påforet og kledd med gipsplater. Eiendommen har forholdvis flatt terreng. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Eierseksjon**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

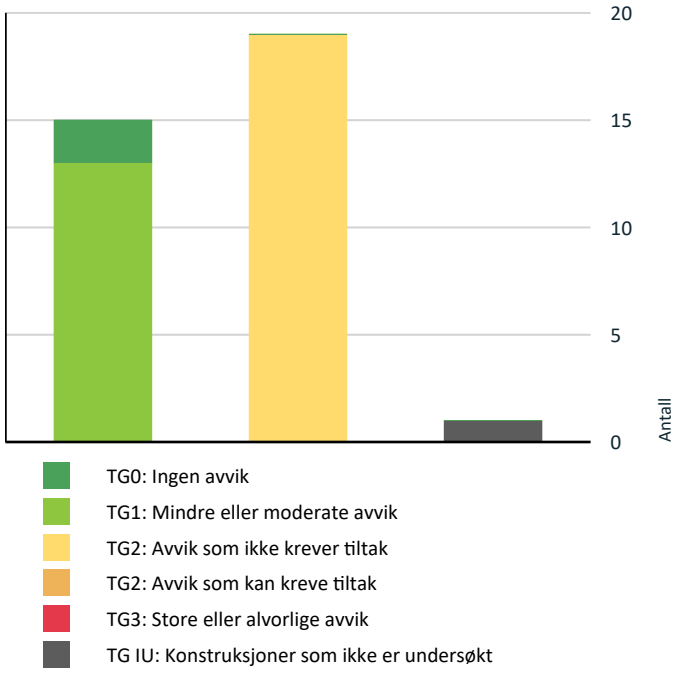
Det foreligger byggetegning datert 16.11.1954.

1.etg: Bad/wc er utvidet mot entré. Opprinnelig østvendt soverom er i dag kjøkken i delvis åpen løsnint mot stue. Vegg mellom entré og stue er fjernet.

Kjeller: Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt peisstue. Flyttet trapp. Opprinnelig byggemeldt mat og bod er i dag innredet rom (det er satt inn større vinduer). Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert ca. 1,45 m over gulv. Vinduer i innredet rom er montert ca. 1,35 m over gulv. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

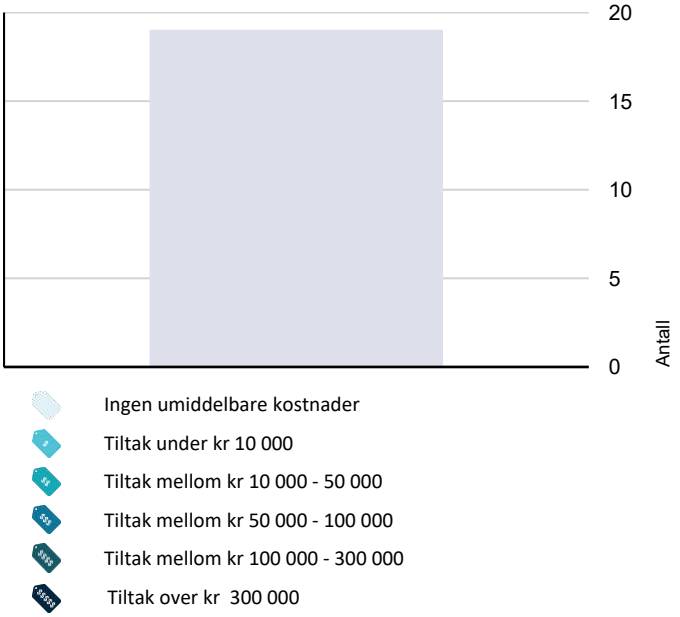
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

### Eierseksjon

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - Terrassedør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON



**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

Tekkingen har stedvis synlig falmende farge og mosedannelse.

**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.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål av varierende årgang. Det er montert snøfangere på deler av taket ved inngangssiden. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med trepanel fra byggeår. Trekledningen ble sist malt i 2019. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis sprang og oppsprekk i panelskjøter. Stedvis vridde/kuvede panelbord. Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må på sikt påregnes skifte av trepanel, etterisolering og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det er tilgang via naboseksjon. Ukjent type undertak, ventilering av takkonstruksjon og tilstand forøvrig. Det ble ikke opplyst om etterisolering i senere tid.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1985 (1.etg), 1991 (kjellerstue) og 2016 (innredet rom).

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1985 og 1991. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Malt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db), ukjent årstall. Det ble montert Yale dorrman i 2018 og digitalt kikkehull. Det ble montert elektronisk kodelås på felles inngangsdør i 2022. Hvit glatt brannklassifisert ytterdør fra kjellerstue ut til fellesareal i kjeller. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

## TG 2 Dører - Terrassedør

Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 1991 og 2019. Det ene glassfeltet ble byttet i 2020. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på ca. 11 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert tre. Lekterekkverk i impregnert tre med malt utvendig bordkledning. Det er montert utelamper. Trapp i impregnert tre med belysning ned til terrasseplatting. Terrasseplatting på ca. 18 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert tre. Det ble byttet terrassebord og bygd terrasseplatting i 2019.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,82 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Det er ikke montert rekkverk/håndløper i terrassetrapp. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å montere rekkverk/håndløper i terrassetrapp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, begge soverom, kjøkken og stue. Gulv kjeller: Laminatgulv iu trapperom, kjellerstue og innredet rom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater).

Himlinger: Hovedsakelig malte plater.

Vedlikehold i 2018: 1.etg: Etterisolert innvendig mot yttervegger. Lagt avrettingsmasse i 1.etg. Ny himling med luftrom, ekstra Glava isolasjon, og dobbelt gipsplater (bortsett fra profilert områder). Listefrie vinduer og dører. Hovedsoverom: Lydisolert med 20 cm glava, gipsplater i rommets gulv, pga vaskerom under. Lydisolert vegg (bygd veggen med luftrom mellom, derretter 5 cm Glava og dobbel gipsplater mot naboens vegg. Dobbelt gips lag mot ytterdøren. Kjeller: Utgraving kun i innredet rom og støpt gulv i kjelleren. Etterisolert 5 cm med glava på alle yttervegger. Ekstra Isolasjon (lyd demping) med 20 cm glava i himlingen. Radon smøremembran, dobbel gipsplater mot bodvegg. 2022-2024: Malt veggflater i to soverom og innredet rom. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav. Det ble påført radon smøremembran i 2018, ref. tidligere tilstandsrapport.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak. Innvendig pusset og malt pipe. Peis med glassdør i kjellerstue. Dekkplate i glass på gulv under/foran peis. Det ble satt inn ny peis i 2018. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har laminatgulv samt påforet yttervegg kledd med gipsplater. Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i trapperom mot terreng. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og grunnmur.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i trapperom



Hulltaking i trapperom

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp og rekkverk i stål og tre fra stue ned til kjeller. Rekkverk i glass med rekkverkshøyde på ca. 1,16 m i stue 1.etg. Merknad: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Spesialtilpassede møbelsnekrede innerdører i trefinér i 1.etg (ekstra høye). Hvite glatte og profilerte innerdører i kjeller. Innerdør med glassfelt mellom trapperom og kjellerstue. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvit laminert front i nisje i entré. Garderobeskap med hvite høyglans laminerte fronter og speildør i hovedsoverom.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2018. Våtromsarbeidet ble utført både av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malte flater. Nedsenket himling med malte plater.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukket veggflis i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprukket veggflis i dusjsone.

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 42 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsione. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i flis i dusjsone, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble målt ca. 6 mm motfall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved ende-/yttervegg. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Stedvis slitasje/misfarging på fuger i dusjsone.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

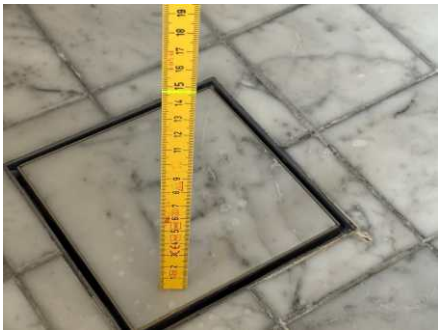
# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 147 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 99 mm overkant gulv ved/mot ende-/yttervegg

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk med klemring og synlig membran

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, benkeplate i marmor, keramisk servant, ettgreps servantarmatur, hyller, speil og belysning. Belysning på vegg og under servantinnredning. Dusjhørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare

# Tilstandsrapport

glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannfordelerskap rør-i-rør system med overløp til badegulv.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk, vindu samt tilluft via luftespalte under dør.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate og isolert trebindingsverk i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger


Hulltaking i tilstøtende soverom


Hulltaking i tilstøtende soverom

# KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte og hvite glatte fronter. Lyse benkeplater i kompositt og marmorplater på vegg over kjøkkenbenk. Led benkebelysning oppunder overskap, spottbelysning i hylle samt downlights i himling. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert oppvaskmaskin, planlimt induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med synlig overløp til badegulv. Røranlegget ble fornyet i regi av tidligere eier i 2018. Hovedstoppekran er lokalisert i fellesareal i kjeller. Opplegg og plass for vaskemaskin i felles vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Røranlegget ble fornyet i regi av tidligere eier i 2018. Hovedstrekk avløpsrør antas å være fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har "mini balansert" ventilasjon med Flexit Romventilator i yttervegger i oppholdsrom. Ventilene både suger ut luft fra rommet, og erstatter den med frisk luft fra utsiden.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Varmtvannstank

225 liter Høiax varmtvannsbereder datert 02.06.2017 plassert i felles vaskerom. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere

varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er på 1950 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmtvannsbereder

## TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc, samt varmefolie i entré, stue og kjøkken, samt kjellerstue og innredet rom i kjeller. Downlightsbelysning i alle rom med unntak av trapperom i kjeller. Viken fiber (Altibox) tv- og internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Verisure. Elektrisk styrt stuegardin.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektiske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   **Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.**

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

# Tilstandsrapport

4.
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**2018: Nytt elektrisk anlegg i boligen bortsett fra kurs til vaskemaskin/tørketrommel og hovedsikringen. Skjult/nytt elektrisk anlegg i kjeller med flere stikkontakter og LED spot lys. Utført av Terra Elektro AS, samsvarserklæring foreligger. 2022: Etablering av separat ladeanlegg for elbiler i sameiet (VF Elektro AS). 2024: Montert komfyrvakt. 2024: Byttet termostat til gulvvarme på bad/wc.**

**Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

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?
**Ukjent**

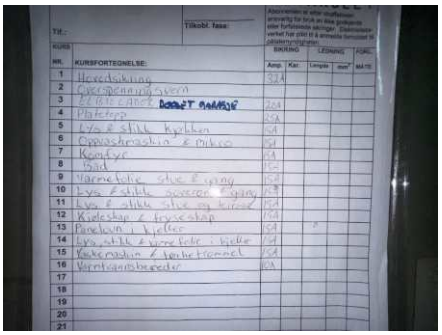
**Generell kommentar**

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap



Kursoversikt

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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**
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

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmursbeskyttelse og drenssytem er fra 1995 og 2021. Bygningen ble redrenert i 1995 iflg. tidligere takst. Drenering vest- og nord side, samt installasjon av dreneringspumpe i seperat kum i 2021. Synlig drenering over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Ingen fuktindikasjon ved stedvise søk med fuktindikator i kjelleretasje på befaringsdagen.

Generelt: Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Alder gjelder drenering som er fra 1995.

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på antatt komprimerte masser. Grunnmur i betong, utvendig slemmet/pusset. Innvvendig påført og kledd med gipsplater. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader av vesentlig karakter.

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Eiendommen har forholdvis flatt terreng. Det er bygget terrasse og terrasseplatting syd side som gjør det vanskelig å vurdere helning fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ukjent type materiale. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

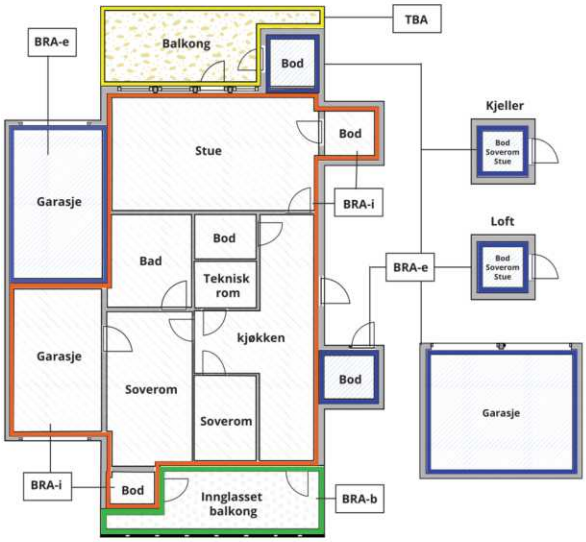
## Hva er måleverdig areal?

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 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

## Eierseksjon

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 67 | | | 67 | 29 |
| Kjeller | 31 | 3 | | 34 | |
| **SUM** | **98** | **3** | | | **29** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue | | |
| Kjeller | Trapperom, Kjellerstue, Innredet rom | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Loft: 1 loftsbod med skråtak (ikke måleveridg areal)

1.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue. Utgang til sydvendt terrasse på ca. 11 og terrasseplatting på ca. 18 m² (TBA)

Kjeller: Trapperom, kjellerstue og innredet rom. Takhøyde i kjellerstue og innredet rom ble målt til ca. 2,21 m. Innvendig og separat utvendig adkomst til kjelleretasje. Boligen disponerer en ekstern kjellerbod på ca 3 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 16.11.1954.

1.etg: Bad/wc er utvidet mot entré. Opprinnelig østvendt soverom er i dag kjøkken i delvis åpen løsnint mot stue. Vegg mellom entré og stue er fjernet.

Kjeller: Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt peisstue. Flyttet trapp. Opprinnelig byggemeldt mat og bod er i dag innredet rom (det er satt inn større vinduer). Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert ca. 1,45 m over gulv. Vinduer i innredet rom er montert ca. 1,35 m over gulv. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

**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:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## 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) |
|---|---|---|
| **Eierseksjon** | 98 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.9.2025 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
| | Thea Vinje Sypriansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 158 | 409 | | 1 | 1490.9 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Sigurd Johannesens vei 1C

**Hjemmelshaver**
Thea Vinje Sypriansen og Daniel Sypriansen

| Boligselskap | Eierandel |
|---|---|
| Sigurd Johannesens vei 1C | 1 / 4 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eierseksjon over 2 plan i firemannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Boligen ligger i barnevennlig boligområde tilbaketrukket fra biltrafikk. Kort avstand til daglig servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Sæter, Holtet og Lambertseter kjøpesenter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekeberg og i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper, samt friluftsområder og flere badestrender ved Oslofjorden. I nærområdet finnes bl.a Nordstrand idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Felles eiet inngjerdet tomt for sameiet på ca. 1.490,9 m². Tomten er felles for sameiet, men den er naturlig inndelt i hageparseller for hver bolig. Tomt-/hageareal rundt boligen er opparbeidet med gressplen, beplantning, singlet/hellelagt gangsti og terrasseplatting.

**Tinglyste/andre forhold**

Felleskostnader: Inkl. bla. felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal vask av felles oppgang m.m.

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak, 1 kjellerbod på ca. 3 m², 1/4 del av felles kjellerbod, samt tilgang til felles vaskerom med varmtvannsbereder og mulighet for vaskemaskin.

Parkering: Med boligen følger 1 biloppstillingsplass med elbil lader. Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse. Sameiet består av 4 eierseksjoner.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF Skadeforsikring | SP563793.13.1 | | | |

**Kommentar**

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egne observasjoner | 02.09.2025 | Besiktigelse | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 02.09.2025 | Eier påviste boligen og ga opplysninger | Fremvist | | Nei |
| Norges Eiendommer | 06.09.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 06.09.2025 | Egenerklæring er fremvist | Fremvist | | Nei |

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.09.2025 | |
| 2 | 07.09.2025 | |
| 3 | 08.09.2025 | |
| 4 | 11.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HB7440

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38251051 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Daniel Sypriansen | Thea Vinje Sypriansen |

| Gateadresse |
| --- |
| Sigurd Johannesens vei 1 C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1163 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP563793.13.1

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251051

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Bad pusset opp i 2018 i regi av tidligere eier |
| Arbeid utført av | Gjort i regi av tidligere eier |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Banemembran med klemring i sluk |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ny komfyrvakt, utført i 2024. Ny termostat til varmekabler bad, utført i 2024. Etablering av separat ladeanlegg for elbiler i sameiet, utført i 2022. |
| Arbeid utført av | VF Elektro AS, Jonbekk Elektro AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ladeboks på parkeringsplass, ny i 2022 |

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251051

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Drenering og etterisolering av fasader vest og nord, samt installasjon av dreneringspumpe i seperat kum, utført i 2021. Montering elektronisk dørlås ytterdør Oppgradering av fellesareal med ny grus, kantstein, oppussing av port, gjerde og ny beplantning, utført i 2022. |
| Arbeid utført av | Immer Prosjekt AS, Drømmehagen AS |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Rom i kjeller gjort om til innredet rom i regi av tidligere eier, inkludert installering av nytt rømningsvindu |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Gravearbeid i gatene i forbindelse med at Vann- og avløpsetaten skal legge nye kommunale vann- avløp- og overvannsledninger i nærområdet. Arbeidet er midlertidig |

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I forbindelse med arbeid fra Vann- og avløpsetaten er det satt opp brakker utenfor inngangspartiet. Det foreligger en muntlig avtale mellom entreprenør og sameiet om at brakkene skal flyttes i løpet av høsten/vinteren |

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251051

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251051

# E-Signing validated

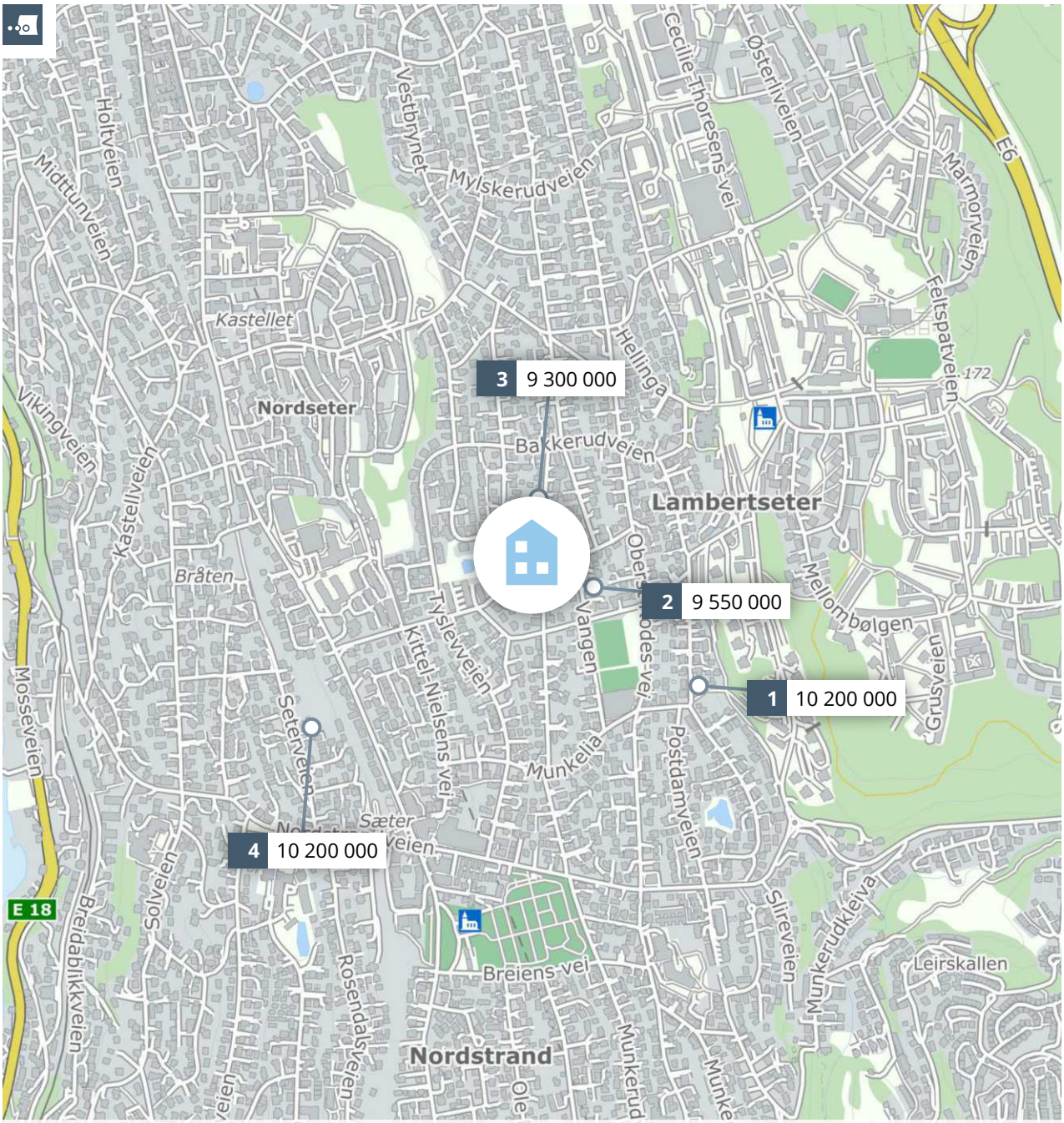
secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Daniel Sypriansen | c7ed78b9da8445e17817d ca25ad351db5c2db561 | 04.09.2025 07:48:40 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Thea Vinje Sypriansen | 282c0ea073b00d23de6a b6ddb3960419d8917b4e | 04.09.2025 07:46:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

## SIGURD JOHANNESENS VEI 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 12.09.2025

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: Magnus Dahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sigurd Johannesens vei 1 C, 1163 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 158 BNR 409 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

**9 250 000**

| - | 9 250 000 | 94 388 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 98 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1956 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 600 |
| Formue | 733 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kaptein Oppegaards vei 23<br>127 m² 1955 1. etg 3 sov | 24.06.2025 | 10 200 000 | **10 200 000** | 0 | 10 200 000 | **80 315** |
| 2 | Vangen 11<br>113 m² 1927 2. etg 3 sov | 05.08.2025 | 9 300 000 | **9 550 000** | 0 | 9 550 000 | **84 513** |
| 3 | Munkerudveien 3 C<br>138 m² 1949 2. etg 3 sov | 04.06.2025 | 9 500 000 | **9 300 000** | 0 | 9 300 000 | **67 391** |
| 4 | Seterveien 13 D<br>95 m² 1994 2. etg 3 sov | 14.01.2025 | 9 500 000 | **10 200 000** | 0 | 10 200 000 | **107 368** |

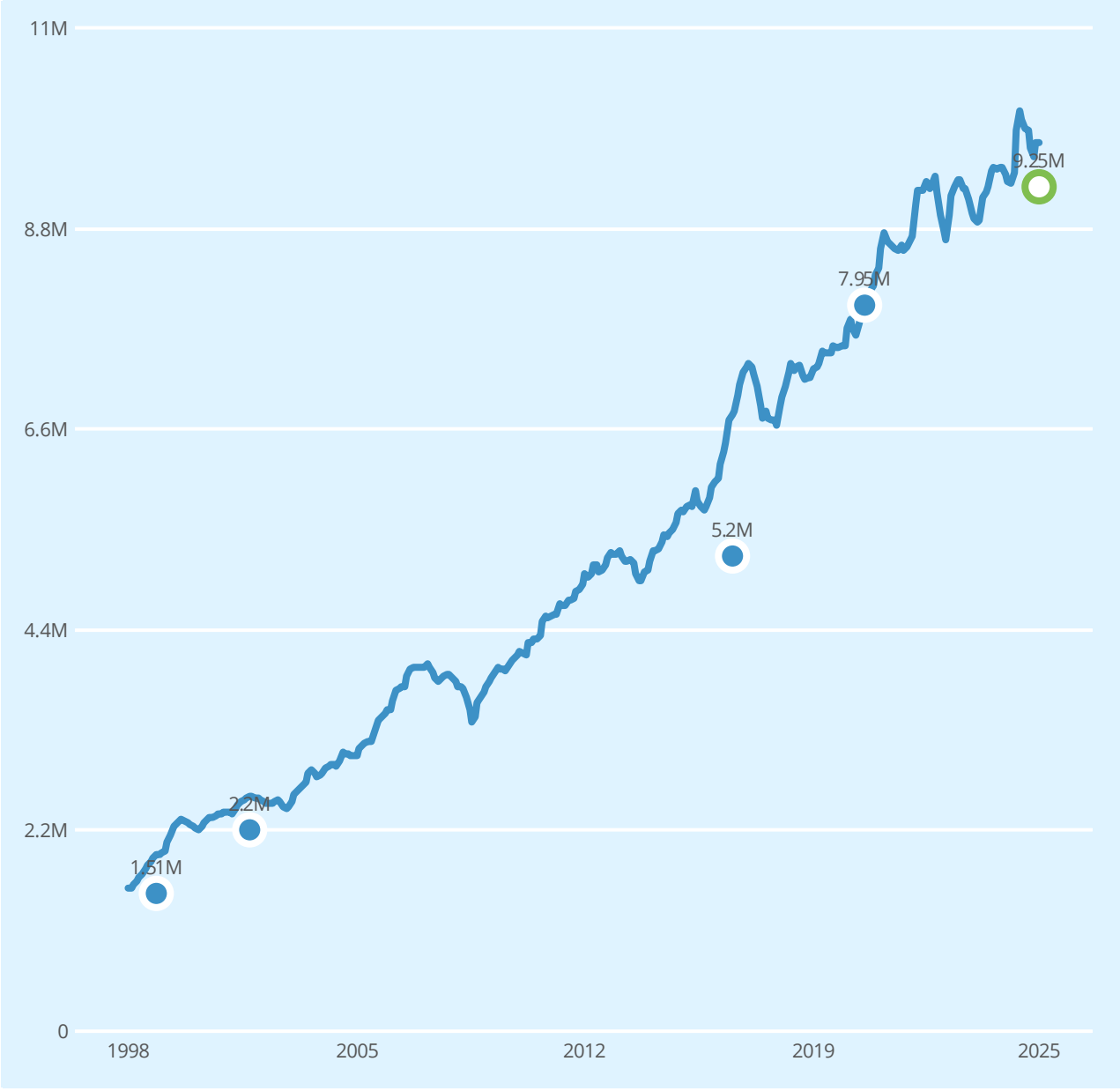
Sigurd Johannesens vei 1C er en solrik og lekker del av firemannsbolig over 2 plan beliggende i et rolig og barnevennlig villaområde sentralt på Nordstrand. Leiligheten gjennomgikk omfattende oppussing i 2018 og holder en gjennomgående moderne standard. Direkte utgang til terrasser og stor skjermet hage. Rolig og trafikkskjermet beliggenhet med kort gangavstand til Sæter, skoler, kollektivtransport og servicetilbud.

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 Andre småhus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.04.2020 | | 02.07.2020 | 7 950 000 | 7 950 000 | 0 | 7 950 000 |
| 20.08.2016 | 25.08.2016 | 28.12.2016 | 5 000 000 | 5 200 000 | 0 | 5 200 000 |
| 15.05.2002 | | 15.05.2002 | 2 050 000 | 2 200 000 | - | 2 200 000 |
| 23.08.1999 | | 23.08.1999 | - | 1 510 000 | - | 1 510 000 |

## Leiligheter til salgs i Nordstrand bydel nå

**96**
leiligheter til salgs

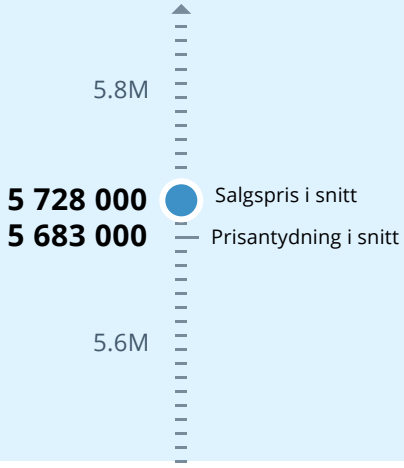



Annonsene har i snitt ligget ute i

**65**
dager

## Leiligheter solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

**193**
leiligheter solgt

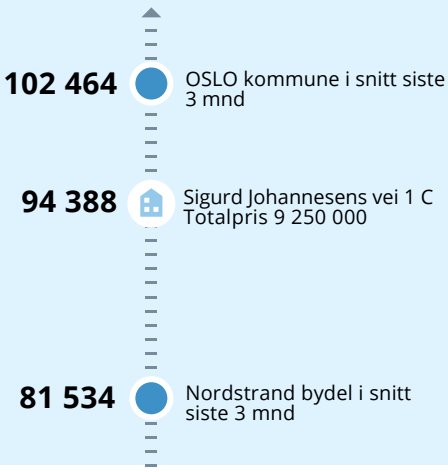



Solgt i snitt i løpet av

**28**
dager

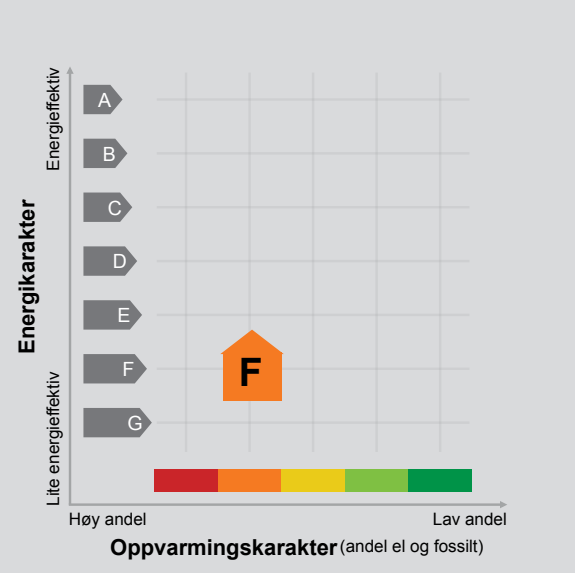
for 0.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sigurd Johannesens vei 1C |
| Postnummer | 1163 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 158 |
| Bruksnummer | 409 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80379072 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-165746 |
| Dato | 08.09.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Redusér innetemperaturen**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 98 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 20: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

PRIVATMEGLEREN

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 38251051 | 08.09.2025 |

Salg av eierseksjon i

| | |
|---|---|
| Adresse: | Sigurd Johannesens vei 1 C, 1163 OSLO |
| Hjemmelshaver(e): | Thea Vinje Sypriansen Daniel Sypriansen |
| Eiendom: | gnr. 158, bnr. 409, snr. 1 og gnr. 158, bnr. 409 i Oslo |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Panorama Eiendomsmegling

Magnus Dahl
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Eiendomsmegler Magnus Dahl | +47 99 64 79 30 | magnus.dahl@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 158, bnr. 409, snr. 1 og gnr. 158, bnr. 409 i Oslo
Adresse: Sigurd Johannesens vei 1 C, 1163 OSLO
Onr. 38251051

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd Kr 2600,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, gebyrer, trappevask

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 2600

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i IF Polisenr SP563793 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. Kr 0,- pr 08.09.2025
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Kr 733,- pr 08.09.25
Total formue kr. Kr 2932,- pr 08.09.25

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen planer vedtatt. Vi har ikke noen stor kontantreserve – dersom det er aktuelt med utbedringer el. vil det måtte betales inn ekstraordinære fellesutgifter for å dekke disse.

Sameiet har et sameielån på kr 141.666,- peer 08.09.25 men leiligheten som selges har nedbetalt sin andel i dette lånet

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Nei |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Nei * |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Biloppstillingsplass |

** Fra husordensregler: Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Evt husdyr i hagen skal avklares med de andre beboerne i sameiet, men skal ikke ferdes der alene.*

Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | |
| Innhenting av opplysninger | Kr | |
| Evt. andre gebyrer | Kr | |
| Kontonummer for gebyrer: | | |

Styreleder i sameiet

| | |
|---|---|
| Navn: | Jørgen Honningsvåg |
| Adresse: | |
| Telefon: | 93883812 |
| Fax: | |
| E-post: | jorgen@honningsvag.com |

Send svar til: magnus.dahl@privatmegleren.no¤

Dato og sted: ___08.09.25_____/___Oslo_____

PRIVATMEGLEREN

Forretningsfører's stempel/underskrift

**Eiendomsmegler** Magnus Dahl | +47 99 64 79 30 | magnus.dahl@privatmegleren.no

**Panorama Eiendomsmegling AS** | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

| **Inntekter** | **Budsjett 2024** | **Regnskap 2024** | **Budsjett 2025** | ***Kommentarer*** |
|---|---|---|---|---|
| Fellesutgifter innbetalt | 105600 | 103875 | 120000 | *2024: Fratrekk trappevask utlegg Honningsvåg*<br>*2025: Budsjetterer med økning fellesutg f.o.m. juli 2025 (200 kr per mnd per enhet)* |
| Innbet rente Johansen+Vagrum | 0 | 18201 | | *2024: Tomas og Espen skylder til sammen 619,54 kr som etterbetales i 2025 (avregning renter/avdrag sameierlån*<br>*- MERK: Holder innbetalt avdrag på lån utenfor driftsregnskap 2024 for å vise reelt resultat på driften* |
| Div. inntekter | 0 | 0 | 0 | |
| Innskuddsrenter | 10 | 6 | 10 | |
| Ekstraordinære innbetalinger sameiere | 4000 | 30924 | 4000 | *2024: Elbillading + ekstraord innbetalinger på henholdsvis 1000*4 og 1500*4*<br>*2025: Holder elbillading utenfor driftsbudsjett (inn-ut)* |
| **SUM** | 109610 | **153005,50** | 124010 | |
| | | | | |
| **Utgifter** | | | | |
| Forsikring | 32000 | 30420 | 32000 | |
| Trappevask | 3000 | 0 | 3000 | *2024: Trukket fra i innbetaling frelleskost* |
| Møtevirksomhet | 200 | 0 | 200 | |
| Kommunale avgifter | 66000 | 65714 | 75000 | *2024: Økning i kommunale avgifter på ca 10K per år* |
| Strøm | 3000 | 26584 | 3000 | *2024: Elbillading inkludert*<br>*2025: Holder elbillading utenfor driftsbudsjett (inn-ut)* |
| Gebyrer | 1300 | 2719 | 2000 | |
| Diverse utgifter | 1000 | 10991 | 1000 | *2024: Pumpe, rørlegger, låsesmed* |
| Renter | 0 | 18400 | 0 | *2025: Holder gjeldsrenter utenfor driftsbudsjett (inn-ut)* |
| **SUM** | **106500** | **154829** | **116200** | |
| | | | | |
| **Resultat** | 3110 | **-1823** | 7810 | *2025: Budsjetterer med et lite overskudd på driften* |

Oslo, 02.11.16

# VEDTEKTER
# for
# Eierseksjonssameiet Sigurd Johannesens vei 1

## § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sigurd Johannesens vei 1 (heretter sameiet) omfatter gnr 158, bnr 409 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal, og hver seksjon har 1/4 eierbrøk.

## § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

## § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte sameier har enerett til bruk til deler av fellesarealene som vist under **Vedlegg 1** (innendørs) og **Vedlegg 2** (utendørs)

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensajon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

## § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

## § 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av *minimum* en leder og to andre medlemmer, fortrinnsvis ett medlem fra hver eierseksjon.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 12.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 13.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 14.GENERELLE PLIKTER

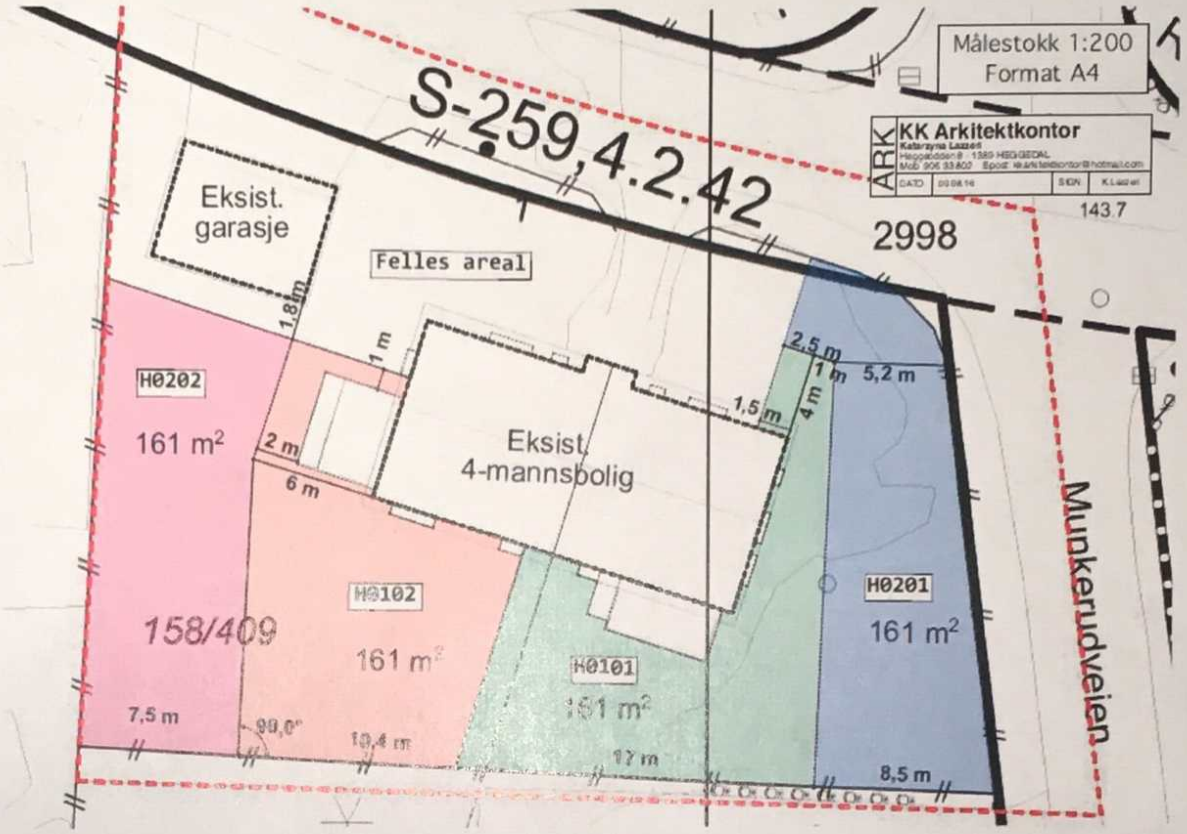
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

---

***Vedtatt på sameiermøte i Sigurd Johannesens vei 1 den 2.november 2016***

*Vedlegg 2*

# Oppdelingsbegjæring




Forklaring:

H0101: Seksjon 1 H0201: Seksjon 3

H0102: Seksjon 2 H0202: Seksjon 4

Ovennevnte fordeling gjelder for meg og mine rettsetterfølgere.

Oslo, 27.10.2016

Seksjon 1, Bente Sæter

Seksjon 2, Jørgen Honningsvåg og Therese H. Honningsvåg

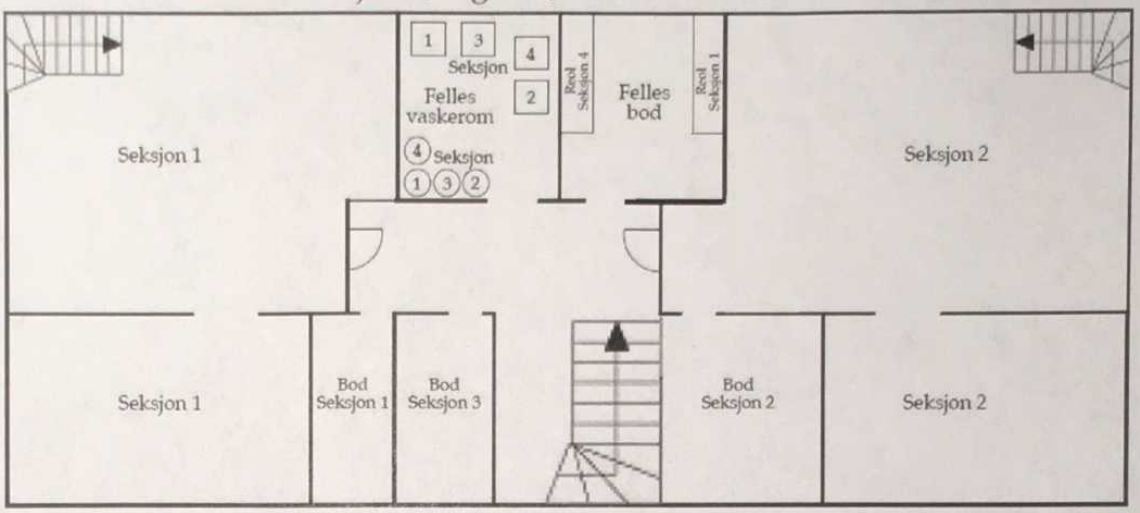
Seksjon 3, Philip Duns

Seksjon 4, Nina Lie og Jørgen Lie

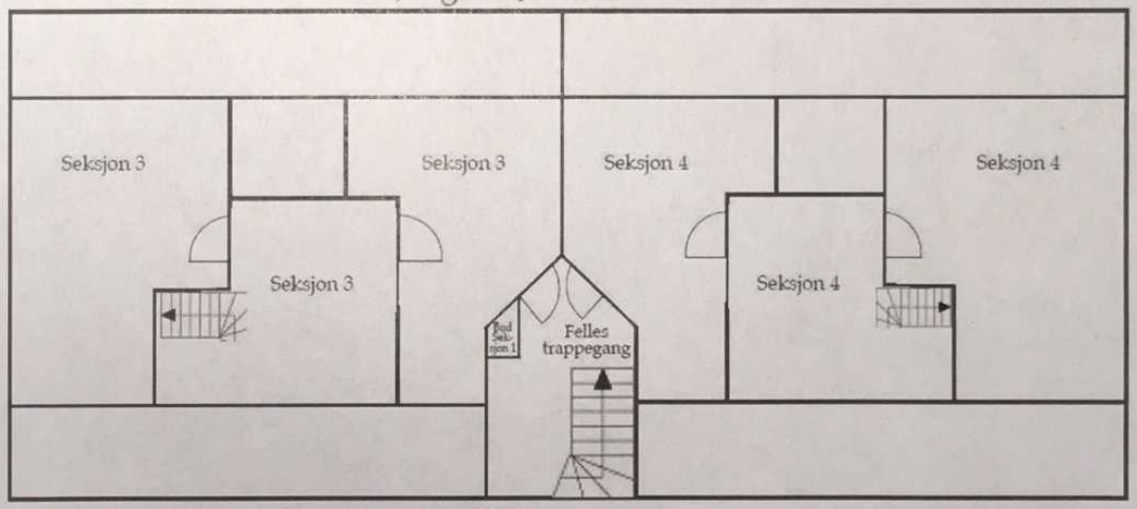
*Vedlegg 1*

# Oppdelingsbegjæring

Kjeller, Sigurd Johannesensvei 1




Loft, Sigurd Johannesensvei 1




Ovennevnte fordeling gjelder for meg og mine rettsetterfølgere.

Oslo, 27.10.2016

Seksjon 1, Bente Sæter

Seksjon 2, Jørgen Honningsvåg og Therese H. Honningsvåg

Seksjon 3, Philip Duns

Seksjon 4, Nina Lie og Jørgen Lie

# HUSORDENSREGLER
# for
# Eierseksjonssameiet Sigurd Johannesens vei 1

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

## ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholde disse.

## BOENHETER – FELLESOMRÅDER

Uro i boenhetene og i fellesområder skal unngås fra kl 22:00 til 07:00. Støyende aktiviteter, som høylytte musikkøvelser, banking og bruk av boremaskin, kan bare skje i tidsrommet 08:00 til 20:00 mandag til fredag, og i tidsrommet 10:00 til 18:00 på lørdag.

Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner må ikke brukes mellom kl 23:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl 23:00 og 10:00 i helger og på helligdager. Disse må helles ikke brukes dersom man ikke er hjemme eller ikke er våken, av hensyn til brannsikkerhet.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsbod. Ved grilling på terrassen anbefales bruk av elektrisk grill eller gassgrill.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Terrasser, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av gulvtepper.

Utgangsdøren skal alltid være låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig.

Søppelkasser skal bare brukes til tørr søppel som pakkes forsvarlig inn. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i kassene.

Beboerne skal holde fellesarealene rene, og vaske gang og trapper etter gjeldende avtale. Utskifting av lyspærer i fellesarealene er et felles ansvar. Det samme gjelder for gressklipping og snømåking av fellesarealene med mindre annet er avtalt.

## HUSDYRHOLD

Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Evt husdyr i hagen skal avklares med de andre beboerne i sameiet, men skal ikke ferdes der alene.

---

***Vedtatt på sameiermøte i Sigurd Johannesens vei 1 den 02.11.2016***
***Sist revidert på sameiermøte 21.06.23***

DAGBOKFØRT

16.AUG.91 041985

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til: BYSKRIVEREN I OSLO

Advokat Arne Bennin
Ekebergv.228C
1162 Oslo

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| | Oslo | 158 | 409 | |

Doknr: 41985 Tinglyst: 16.08.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2] | Navn |
|---|---|
| 2 9 0 1 2 2 | Eva Munthe Daae |
| 2 6 0 6 2 3 | Sverre Askautrud |
| 0 8 0 5 2 1 | Kaare F. Bing-Jacobsen |
| 1 5 0 6 5 5 | Knut Staavi |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

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

Sum tellere: 4 = nevner: 4

**4. Supplerende tekst**[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses.

De fire ovennevnte eiere er fra tidligere eiere av hver sin 1/4-part av eiendommen. Ved denne seksjonering skal disse fire alene bli fullstendig eiere av hver sin seksjon, slik at E.M.Daae, blir eneeier av seksjon 4, S. Askautrud eier av seksjon 3. K.F.Bing-Jacobsen eier av seksjon 2 og K.Staavi eier av seksjon 1.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

UAg

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[ ] bruksenhetenes areal.
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

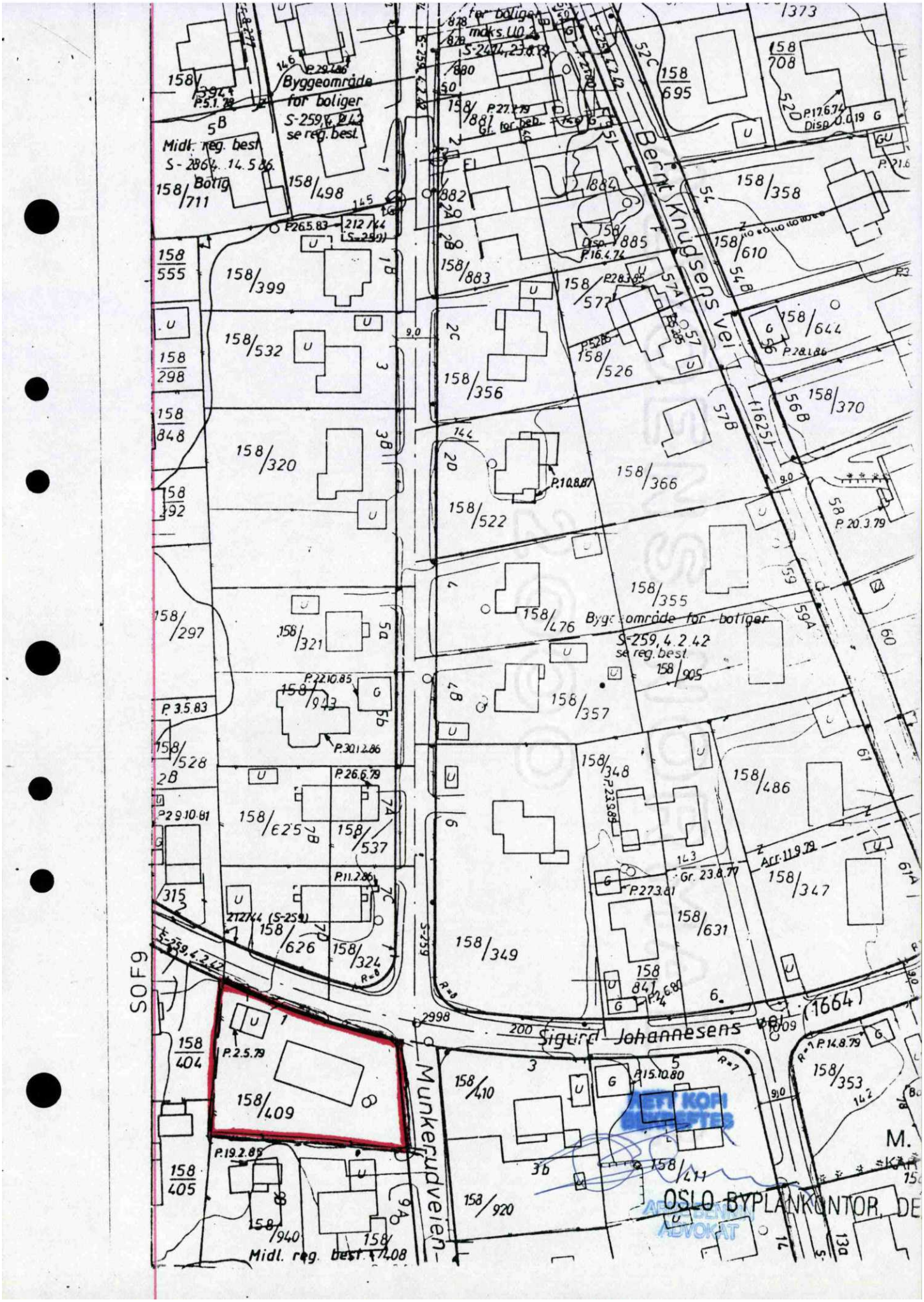
**7. Underskrift**

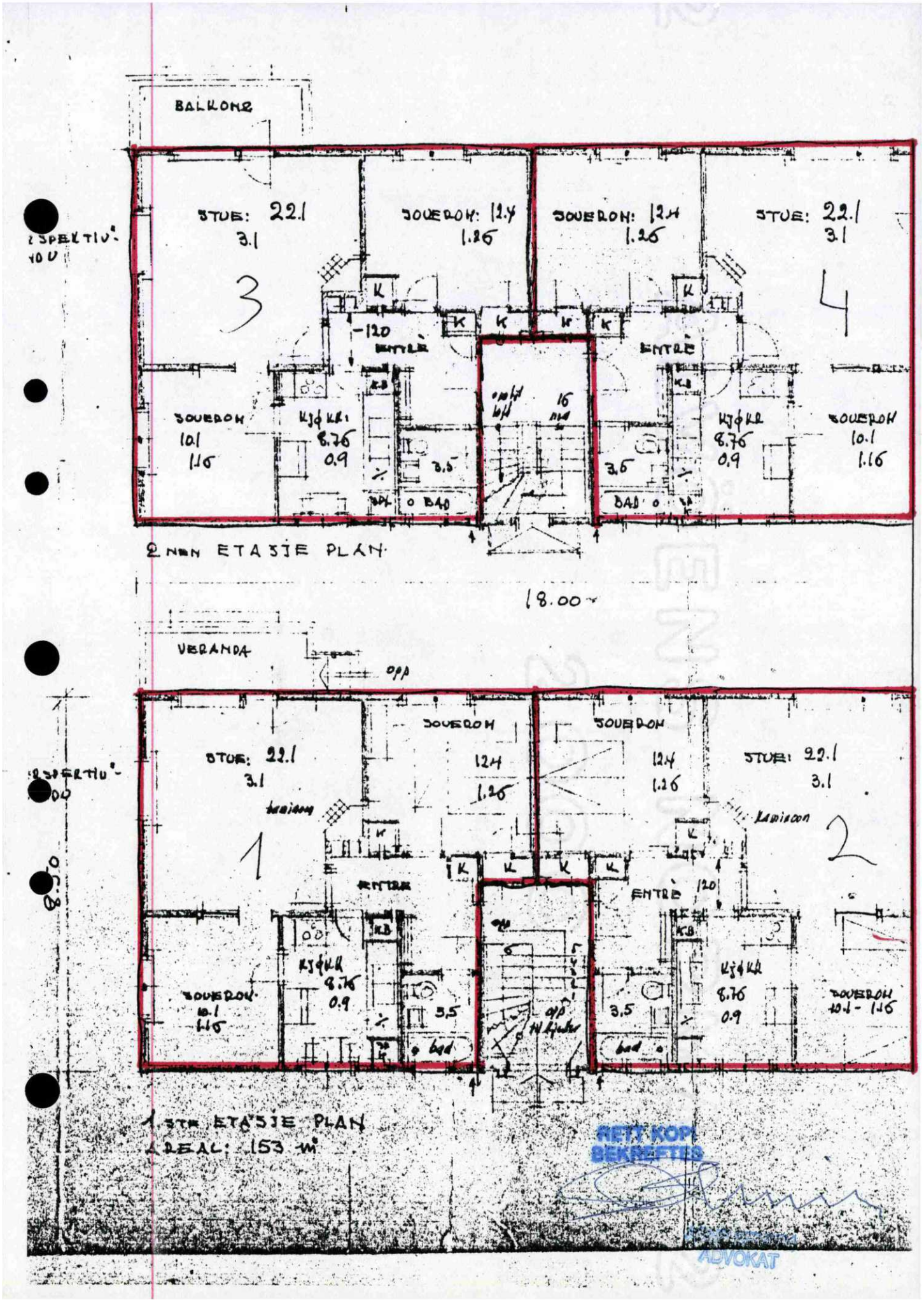
| Sted | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Oslo | Knut Staavi (s)<br>Sverre Askautrud (s)<br>Kåre F. Bing-Jacobsen (s)<br>Eva Munthe Daae (s) |
| Dato | |
| 3/8-91 | |

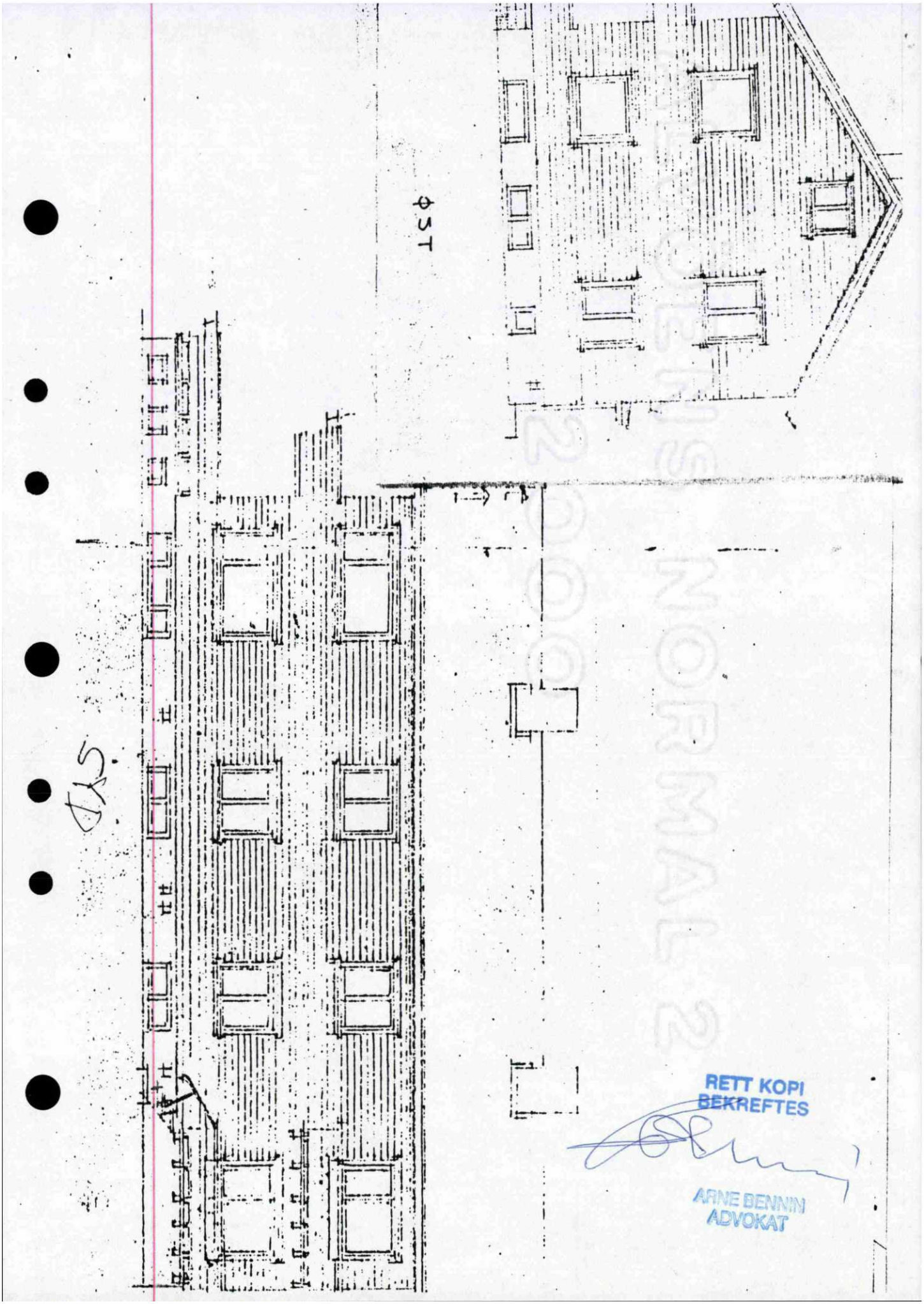
Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.

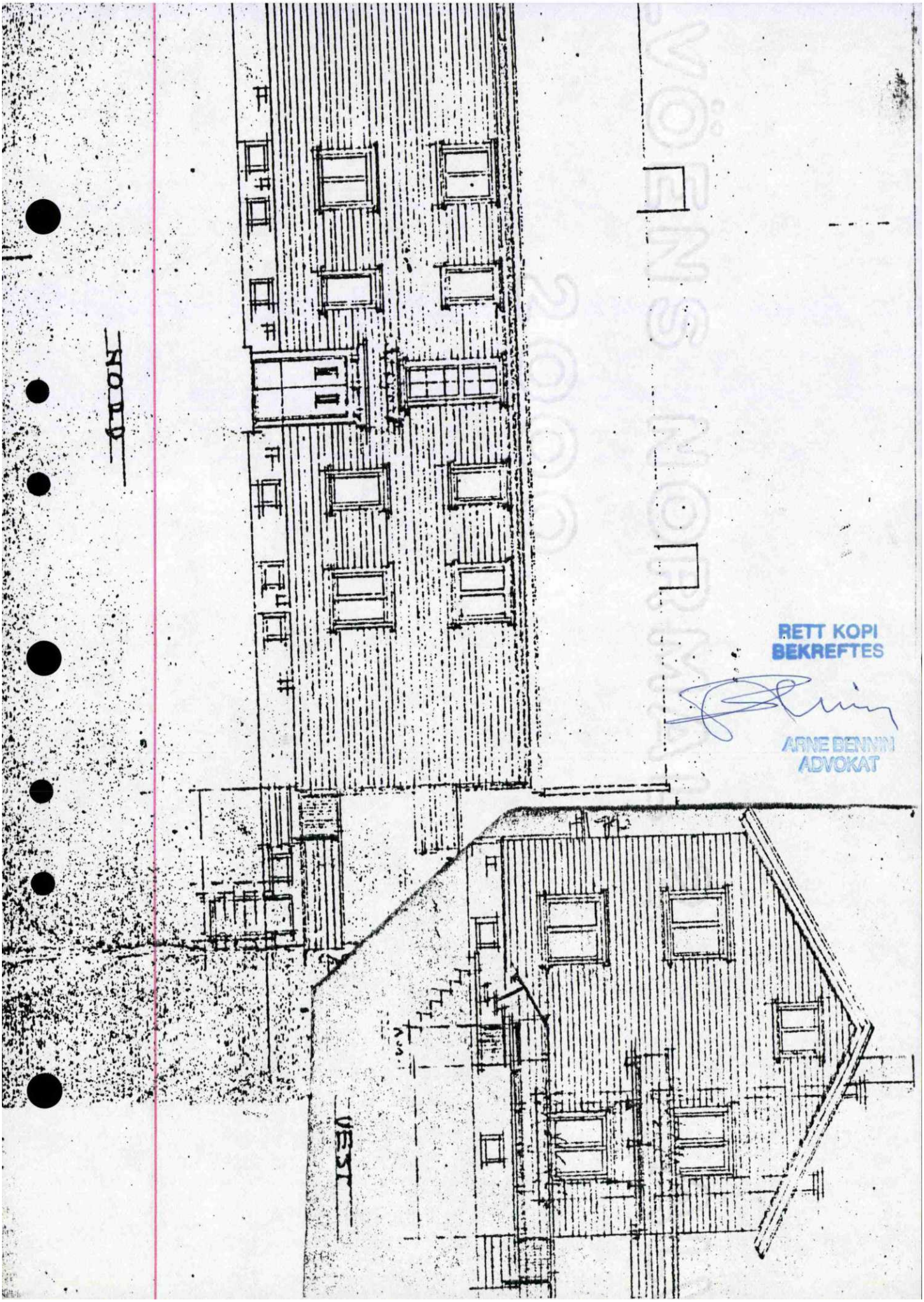
Oversendt underskriften bekrefter idet alle er over 20 a.
Oslo 3/8-91 ARNE BENNIN (s)

ARNE BENNIN ADVOKAT


Byggeområde for boliger
S-259, 4.2.42
se reg. best.
Midl. reg. best
S-2864, 14.5.86
Bolig
Bernt Knudsens vei
Sigurd Johannesens vei
Munkerudveien
SOF 6
OSLO BYPLANKONTOR


BALKONG
STUE: 22.1
3.1
SOVEROM: 12.4
1.26
SOVEROM: 12.4
1.26
STUE: 22.1
3.1
3
4
ENTRE
ENTRE
SOVEROM
10.1
1.16
KJ.KR.
8.76
0.9
3.5
BAD
3.5
KJ.KR.
8.76
0.9
SOVEROM
10.1
1.16
2 NDRE ETASJE PLAN
18.00
VERANDA
STUE: 22.1
3.1
SOVEROM
12.4
1.26
SOVEROM
12.4
1.26
STUE: 22.1
3.1
1
2
ENTRE
ENTRE
SOVEROM
10.1
1.16
KJ.KR.
8.76
0.9
3.5
bad
3.5
KJ.KR.
8.76
0.9
SOVEROM
10.1 - 1.16
1. ETASJE PLAN
REAL: 153 m²
NETT KOPI
BEKREFTES
ADVOKAT


ØST
RETT KOPI
BEKREFTES
ARNE BENNIN
ADVOKAT


NORD
VEST
RETT KOPI
BEKREFTES
ARNE BENNIN
ADVOKAT

## Rapport til Oslo bygningskontroll

| Byggherre | |
|---|---|
| | s/ Sigurd Johannessens. 7. |
| G.nr. B.nr. Matr.nr. | Arbeidssted |
| 158 / 409 | |

Vannpkus fav. 34/4271

Mangler:

Samtlige mangler under punktene 1 til o.m. 13. er rettet.

Kan ferdigatt, hvis kvitt tegninger er innkommet.

31/3 Oslo, den 19 64

Underskrift

O. b. 50 000. 1366/62. R. A. —

O.K.

Underskrift

O. b. 50 000. 1366/62. R. A. —

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

14/6 55

10/12 -54

24/12 54

Gåbegynnt E.K.

Kork ?

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted: | 158/409 Sigurd Johannesens vei 7. | Journalnr. 62/2516 | Tegn. nr. 1-. S |
| Arbeidets art: | Garasje. | Innlevert 31/8-62 | |
| Bygningens art: | | | |
| Byggherre: | Knut Tangen, Sigurd Johannesens vei 7. | | |
| Byggemelder: | Torshov Auto, Rosenlundsgaten 9. | | |
| Ansvarshavende: | Orth - Alexandersen. | 10/9-62 | Byggetillatelse 31/10-62 |
| | | A 1-10-62 | |
| | | | Byggetillatelse |
| | | A | |

| UTTALELSER | | | |
|---|---|---|---|
| Byplankont. | | 579 | 14/9-62 |
| Helseråd | | | |
| Brannvesen | | | |
| V. & k. v. | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Gransking | | Ø.O. 18/9 - | |
| Fasaderåd | | | |
| Bygn.råd | | | |
| | | | |
| | | | |

| APPROBASJON | | | Tillat påvist | Gravetillatelse |
|---|---|---|---|---|
| Dato 17/10 62 | N.nr. 3493 | | | |
| | Bet. 24/10 62 | B | | |
| Dato | N.nr. | C 1 | | |
| | Bet. | C 2 | | |
| Dato | N.nr. | X D | | √ 27/10-62 |
| | Bet. | E | | |
| Dato | N.nr. | F | | |
| | Bet. | G | | |
| Dato | N.nr. | H | | |
| | Bet. | I | | |
| Dato | N.nr. | J | | |
| | Bet. | K | | |

| FERDIGKONTROLL | | |
|---|---|---|
| Puss- og innredningstillatelse | | |
| Brukstillatelse | | |
| Ferdigbes. 31/3-64 | | |
| Frist mangler | | |
| | | |
| | | |
| Mangler rettet 31/3-64 | | |
| Pipeattest | | |
| Gateattest | | |
| Vannattest | | |
| Hageattest | | |
| Fyringsanlegg | | |
| Heiseattest | | |
| Film | | |
| **Ferdigattest** 13/5-64 | | |

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

Oslo Bygningskontroll.

Sem & Stenersen A. Oslo Nr. 10 950 5000 X.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg (garasje).

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Sigurd Johannsens vei 1 | Gnr.158,bnr.409 | 79/269 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Inger Wettre<br>Sigurd Johannsens vei 1<br><br>OSLO 11 | Tømmerm. Erling Askeutrud<br>Bølerskrenten 29<br><br>OSLO 6 |

LOF/MBW

Dato

11. januar 1980

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT MNAL Solheim - Allen
Strømsborgveien 41D
0287 OSLO

Dato: 24.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201513362-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SIGURD JOHANNESENS VEI 1 | Eiendom: | 158/409/0/0 |
| Tiltakshaver: | JØRGEN LIE | Adresse: | SIGURD JOHANNESENS VEI 1, 1163 OSLO |
| Søker: | ARKITEKT MNAL Solheim - Allen | Adresse: | Strømsborgveien 41D, 0287 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

# Ferdigattest - Sigurd Johannesens vei 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 16.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513362 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 2. etasje og loft og snitt A | N20-01 | 02.09.2015 | 1/15 |
| Fasade sør og nord | N40-01 | 02.09.2015 | 1/16 |

## Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

**Kopi til**
JØRGEN LIE, SIGURD JOHANNESENS VEI 1, 1163 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

KK ARKITEKTKONTOR Katarzyna Lazzeri
Heggeodden 8
1389 HEGGEDAL

Dato: 11.09.2017

| Deres ref.: | Vår ref.: 201700439-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SIGURD JOHANNESENS VEI 1 | Eiendom: | 158/409/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jørgen Honningsvåg | Adresse: | Sigurd Johannesens vei 1, 1163 OSLO |
| Søker: | KK ARKITEKTKONTOR Katarzyna Lazzeri | Adresse: | Heggeodden 8, 1389 HEGGEDAL |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest – Sigurd Johannesens vei 1

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 08.09.2017.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700439 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Eksisterende og ny situasjon plan under- og 1.etasje | 02 | 24.06.2016 | 1/8 |
| Eksisterende tegninger | | | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.09.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Jørgen Honningsvåg, Sigurd Johannesens vei 1, 1163 OSLO

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

OFFICE ANDREAS TINGULSTAD AS
Glückstads gate 2C
0170 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 01.09.2022 |
|---|---|---|---|
| Andreas Tingulstad | 201913323 - 14<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Vebjørn Isaksen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SIGURD JOHANNESENS VEI 1C | Eiendom: | 158/409/0/0 |
| Tiltakshaver: | JØRGEN HONNINGSVÅG | Søker: | OFFICE ANDREAS TINGULSTAD AS |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Tilbygg |

# Ferdigattest - Sigurd Johannesens vei 1 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av eksisterende veranda og oppføring av nytt tilbygg, mottatt 17.08.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913323 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | 02 F | 10.05.2019 | 1/12 |
| Plan 1. etasje | 06 | 25.11.2019 | 4/7 |
| Plan underetasje og tak | 09 | 17.08.2020 | 8/5 |
| Fasade øst og vest | 07 | 17.08.2020 | 8/7 |
| Fasade syd og nord | 06 | 17.08.2020 | 8/8 |
| Snitt | E8 | 01.09.2020 | 10/3 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

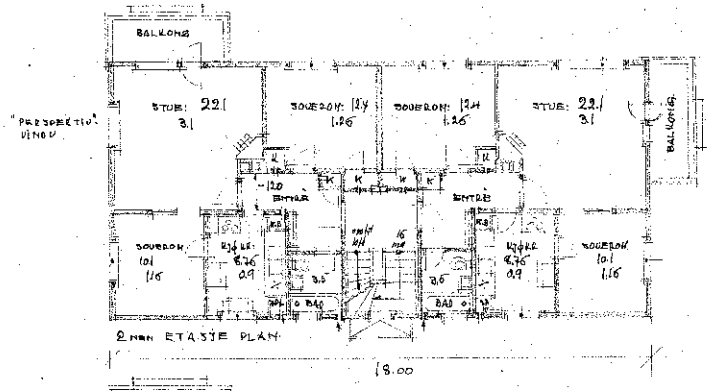
Vennlig hilsen

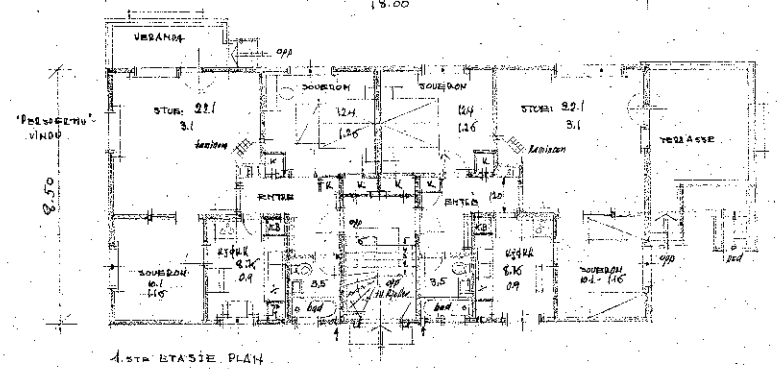
***Vebjørn Isaksen - saksbehandler***
***Victoria Remen Sandnes - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
sør

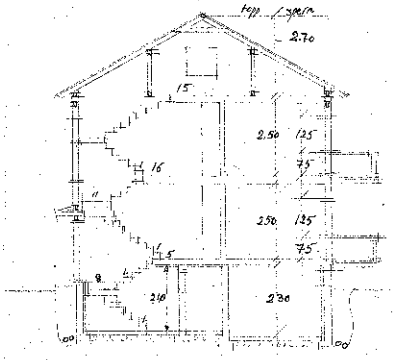
Kopi til:
JØRGEN HONNINGSVÅG, SIGURD JOHANNESENS VEI 1 C, 1163 OSLO


18 000
3 600
Lysgrav
Lysgrav
Lysgrav

04271



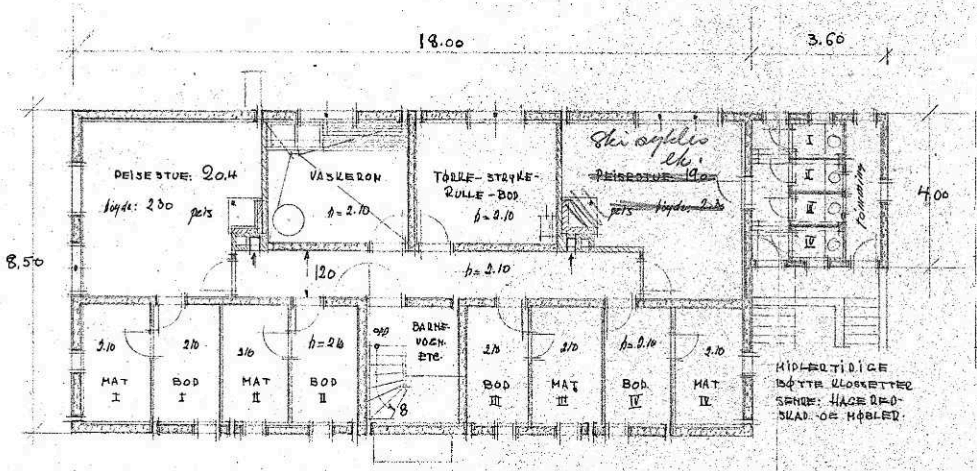

TEGN. NR. 800 - B

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16/10/1954

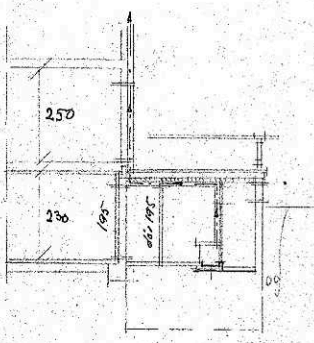
4-FAMILIEHUS
½ SIGURD JOHANSENS VEI 7
GNR 158
BNR 409
PLANER
SNITT
M: 1:100

OSLO: 20. OKT. 1954
O. BALLE-LUND
SIVILINGENIØR
ARBLOSGATEN 39
TEL: 33 36. 57

04271




KJELLER PLAN.
153 m²
+ 14.4 m²




SNITT AV BØTTEUTLØSETT.

TEGN. NR. 800-B

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16 NOV 1954

4-FAMILIEHUS
A/S SIGURD JOHANSENS VEI 7
GNR. 158
BNR. 409
KJELLERPLAN
BØTTEUTLØSETT
M= 1:100

4

OSLO: 20. OKT 1954
O. BALLE-LUND
SIVILINGENIØR
ALLEGATEN 39
TEL: 33 36 57

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
SIGURD JOHANNESENS VEI 1C

Dato: 08.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518776
8740309

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 409

Vi viser til bestilling av 20250908 for SIGURD JOHANNESENS VEI 1C.

## GNR. 158 BNR. 409

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1926.

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

## 1492 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

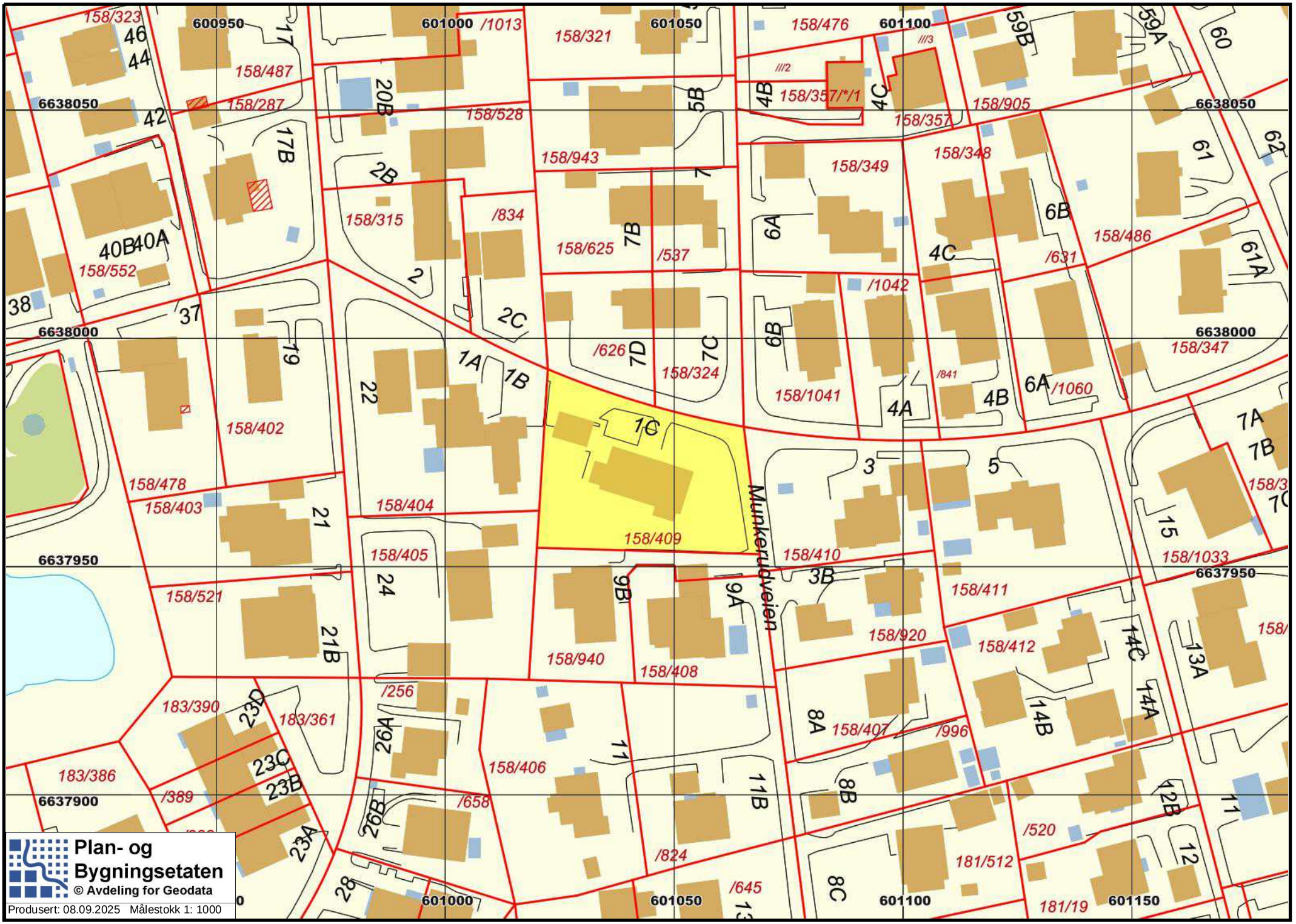
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

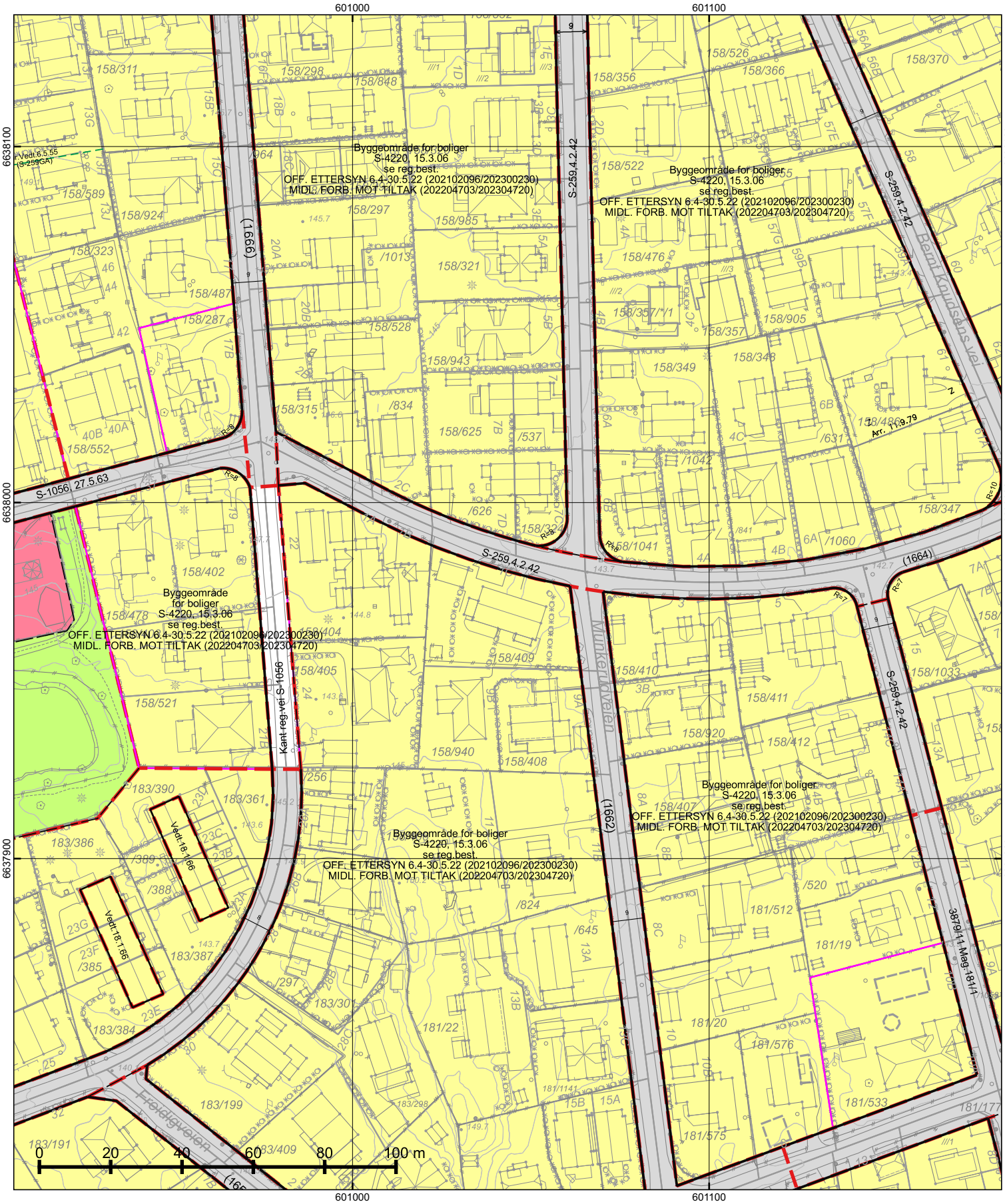
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 08.09.2025 Målestokk 1: 1000




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

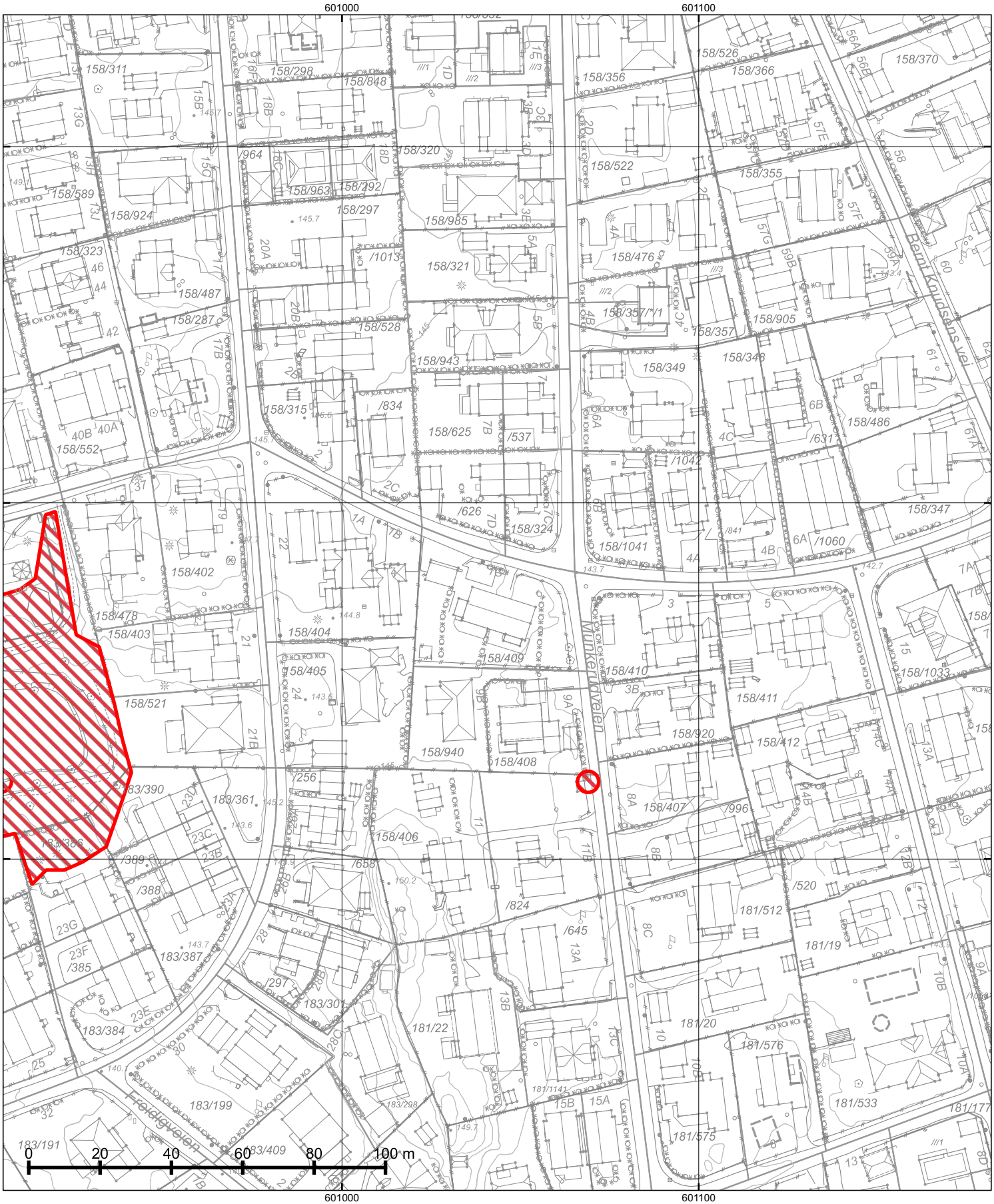
PlottID/Best.nr: 331413/ 86518776
Deres ref.: 18864/ MAGNDAH
Adresse: SIGURD JOHANNESENS VEI 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/409

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

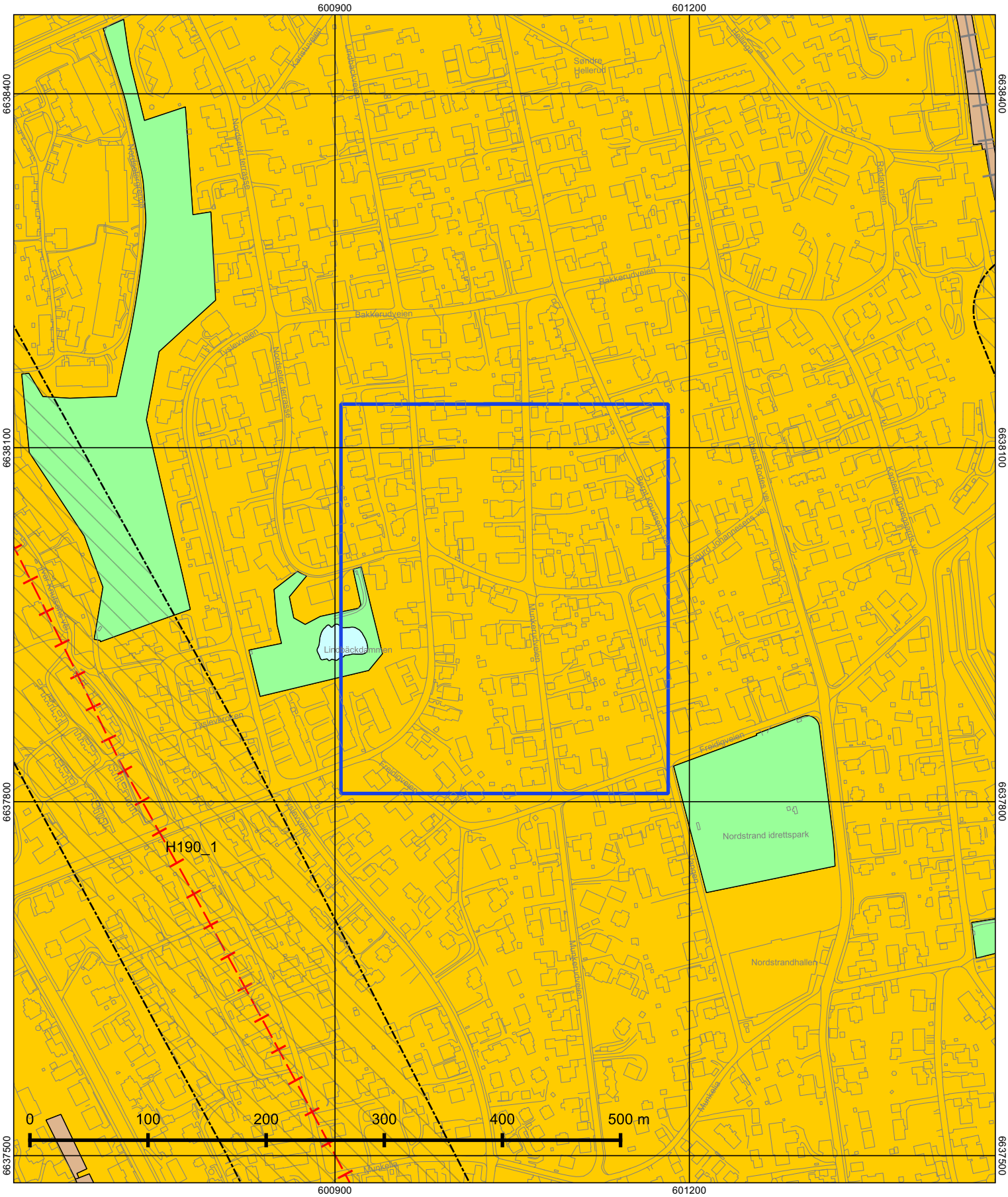
Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331413/ 86518776
Deres ref.: 18864/ MAGNDAH
Adresse: SIGURD JOHANNESENS VEI 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/409

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331413/86518776
Deres ref.: 18864/ MAGNDAH

## 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



# Sigurd Johannesens vei 1C

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 177 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordseter skole (1-10 kl.)<br>991 elever, 51 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>641 elever, 39 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Munkerud skole (1-7 kl.)<br>701 elever, 28 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Kastellet skole (1-10 kl.)<br>609 elever, 37 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)<br>286 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 9 min<br>4.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bakkerudveien<br>Linje 74, 75A, 75B | 5 min<br>0.4 km |
| Munkelia<br>Linje 1, 4 | 10 min<br>0.8 km |
| Bråten<br>Linje 13, 19 | 11 min<br>0.9 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2 | 22 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>7.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kastellterrassen Kanvas-barnehage ...<br>32 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år...<br>70 barn | 9 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Matkroken Bråten | 11 min |
| Meny Nordstrand | 11 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sæter Torg | 11 min |
| Apotek 1 Nordstrand | 11 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nordstrand kunstgressbane | 4 min |
| Nordseter skole | 7 min |
| EVO Nordstrand | 11 min |
| SATS Lambertseter | 14 min |

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

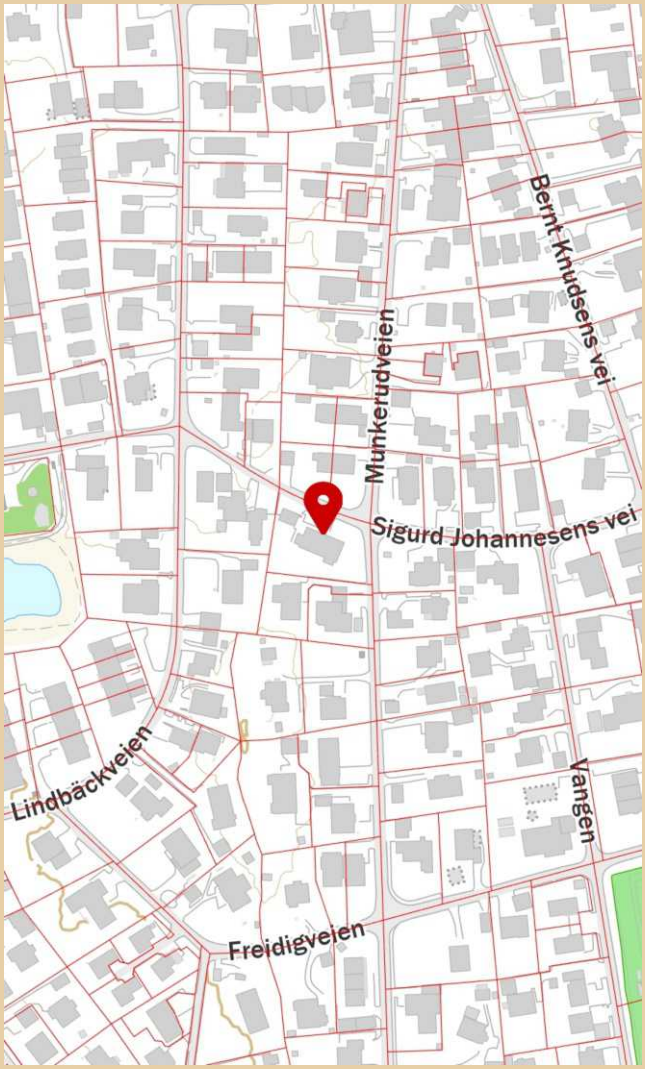
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Gateparkering**
Lett 93/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk




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 2025

# 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:**
Sigurd Johannesens vei 1 C, 1163 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 409, Snr. 1, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251051


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling

**Saksbehandler:** Magnus Dahl

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 996 47 930

**E-post:** magnus.dahl@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.

---