PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SOGNSVEIEN 127 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Vedtekter

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Horisontaldelt Tomannsbolig over to plan.

Garasje

Sognsveien 127, 0855 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 336

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1831 **Eiendomsverdi ref nr:** IP2082

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over to plan med romslig og luftig veranda/takterrasse.
Boligen har boder og teknisk rom i 1. etasje, mens hoveddelen av boligen ligger i 2. etasje.
I 2. etasje består boligen av entré/vindfang, gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken samt stue/spisestue. Fra spisestuen er det utgang til en romslig veranda/takterrasse.
Fra trapperommet er det videre adkomst ned til boder og teknisk rom i 1. etasje.
Boligen har normal standard, men med behov for modernisering for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Horisontaldelt Tomannsbolig over to plan. - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flatt tak tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen. Eiendommen har naturlig fall og drenering bort fra huset.
Ytterveggene består av trebindingsverk som utvendig er kledd med stående panel.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike årstall.
Boligen har følgende utvendige dører:
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Malt hovedytterdør med glassfelt på siden
Malt balkong-skyvedør i tre med 2-lags glass
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en sørvendt terrasse som strekker seg langs to sider av bygningen. Terrassen har tregulv og rekkverk i tre, samt utvendig belysning og stikkontakt. Det er montert markise over stuevinduet.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater fordelt på de ulike etasjene:

1. etasje:
I bodene er det gulv med belegg i begge bodene, samt støpt dekke i trapperom og teknisk rom. Vegger er malte, en er pusset og malt. En vegg består av nye, ubehandlede gipsplaterHimlingene er delvis uplatet i to av bodene.

2. etasje:
Gulvene består av 3-stavs parkett på soverom og i stue/spisestue, samt laminat på kjøkken og i gang. Badet har flislagt gulv.

Veggene har slette, malte flater, samt overflater med strie. Badet har flislagte vegger. Himlingene består av malte himlingsplater i alle rom.
Fra 1. etasje til 2. etasje er det trapp i lakkert tre med rekkverk og spiler i tre.
Boligen har flere typer innvendige dører, herunder malte glatte dører, dører med finerfront og malte fyllingsdører.
Etasjeskiller består av trebjelkelag. Utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle eventuelle høydeforskjeller og skjevheter.
Boligen har toløps mursteinspipe, og det er installert vedovn i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet i andre etasje er oppført før 1997, og forventet teknisk levetid er utløpt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Badet/vaskerommet har fliser på gulv og på vegger i dusjsonen.
Rundt badekar er det montert baderomsplater, og øvrige vegger har malte flater med strie.
Himlingen består av plater.
Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri.
Ventilasjonen er naturlig, med lufteventil i tak og tilluft fra spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra ca. 1999 og har IKEA-kjøkkenfronter med glatt utførelse.
Gulvet har laminat, og veggene har malte flater med strie.
Himlingen består av malte himlingsplater med taklampe som belysning.
Kjøkkenet har laminat benkeplate med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er veggene utført med malt strie.
Kjøkkenet har avtrekk med kanalutlufting til utsiden av huset.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør til rom med vanntilførsel, samt enkelte plastrør. Hovedstoppekranen er plassert på vegg i teknisk rom i 1. etasje.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør i PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I teknisk rom er det installert OSO varmtvannstank med kapasitet på 200 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på alle rom, peisovn i stuen samt elektriske panelovner.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelse på 50 ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, jf. original byggemelding fra Plan- og bygningsetaten. Dreneringen er fra byggeåret.
Eiendommen ligger i bratt og skrånende terreng med naturlig avrenning bort fra huset. Boligen er oppført med betongkonstruksjoner og armert betongsåle. Grunnmuren består av betong og 25 cm Lecablokker.
Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Terrenget er bratt og hellende. Ifølge NVE er området registrert med moderat til lav radonfare, samt liten risiko for ras og flom.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for ytterligere detaljer og informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjoner og bygningsdeler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Horisontaldelt Tomannsbolig over to plan.

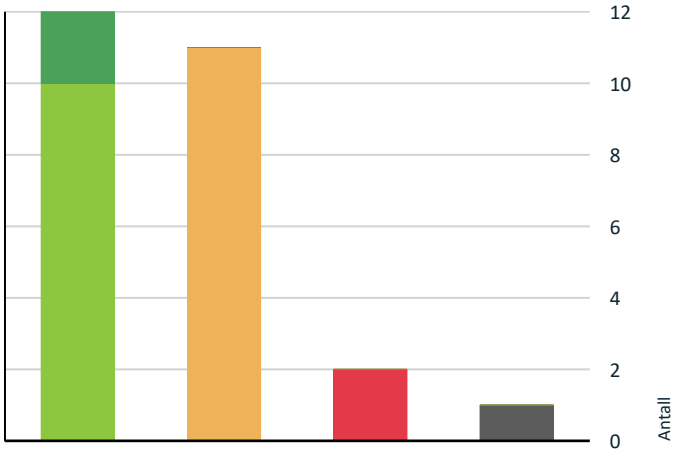
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

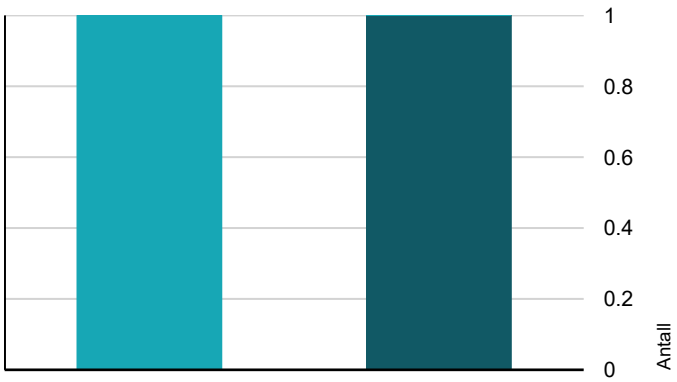
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt Tomannsbolig over to plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG OVER TO



Byggeår
1976

Anvendelse
Enebolig over to plan som ble skilt ut og seksjonert i 2026.

Standard
Bolig over to plan, beliggende i husets 1. og 2. etasje, med hovedinngang i 2. etasje. Boligen består i 2. etasje av entré/vindfang, gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken samt stue/spisestue. Fra spisestuen er det utgang til en romslig veranda/takterrasse. Fra trapperommet er det videre adkomst ned til to boder og teknisk rom, samt allrom. Boligen har normal standard, men med noe behov for modernisering.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har flatt tak tekket med pappshingel.
Deler av taket er det skiftet papp på rundt 2021/2022.
Taket over 1. etasje er inspisert fra takflaten, mens taket over 2. etasje er inspisert fra takfot ved bruk av stige.
Det er ikke opplyst om noen renovering av taket, og byggeåret legges derfor til grunn som oppføringstidspunkt.

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

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

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



TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har flatt tak med lukket takkonstruksjon. Det er ikke tilgang til undertaket, og himlingen i andre etasje er kledd igjen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og undertaket er derfor ikke videre undersøkt.

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har følgende vinduer:
2. etasje: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår varierer fra 1973 til 1978.
1. etasje: Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1974–1975.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt da vinduene har høy alder, samt vinduer som er trege å åpne og lukke.
Noen av vinduene har slitte karmer og sprekker i det utvendige treverket.
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting og vedlikehold nærme seg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har følgende utvendige dører:

2. etasje:
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1975.
Malt hovedytterdør med glassfelt på siden.
Malt balkong-skyvedør i tre med 2-lags glass fra 1975. Døren er tung og treg med slitte karmer. Det anbefales smøring og eventuelt utskifting.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, men tidspunktet for utskifting av dører nærmer seg.
Dørene anbefales smurt, justert og overflatebehandlet,



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen i andre etasje er det utgang til en sørvendt terrasse som strekker seg langs to sider av bygningen.
Terrassen har tregulv og rekkverk i tre, samt utvendig lys og stikkontakt.
Det er montert markise over stuevinduet, og fra terrassen er det tilgang til deler av takflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 3 er satt da det på terrassen i 2. etasje er avdekket enkelte bord på rekkverk med råte/ skade.
Åpningen i rekkverket er større enn dagens krav på maks 10 cm. Det er også registrert noe slitte terrassebord.
Markiseduken er slitt og anbefales skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Det anbefales å innhente pristilbud fra fagpersonell før arbeidet igangsettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater fordelt på de ulike etasjene:

1. etasje:
I bod er det belegg i begge boder (Belegg med hakk, merker og avrivninger), samt støpt dekke i trapperom og teknisk rom.
Vegger er malte, en er pusset og malt. En vegg består av nye, ubehandlede gipsplater
Himlingene er dels uplatet i to boder.

2. etasje:
Gulvene har 3-stavs parkett på soverom og i stue/spisestue, samt laminat på kjøkken og i gang. Badet har flislagt gulv.
Veggene har slette, malte flater, samt vegger med strie og flislagte overflater på bad.
Himlingen består av malte himlingsplater i alle rom.

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





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag.

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

Spisestue/stue: 9 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
Soverom mot øst: 7 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en toløps mursteinspipe.
I andre etasje er det installert en vedovn. Det er registrert mindre sprekker rundt pipegjennomføringen.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetid er oppbrukt samt sprekker over røykrør.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I bodrom er murvegger på samtlige vegger mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å foreta fuktmåling direkte i konstruksjonen mot grunnen.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroller flere steder på grunnmuren med Protimeter fuktindikator.
Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.
Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for at grunnmuren er helt tørr.

Grunnmur og drenering er av eldre dato, og fukt i grunnmur kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra første etasje opp til andre etasje er det en lakkert tretrapp med rekkverk og spiler i tre..

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med videre tiltak.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i andre etasje er oppført før 1997, og forventet teknisk levetid er utløpt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Badet/vaskerommet har fliser på gulv og på vegger i dusjsonen.
Rundt badekar er det montert baderomsplater, og øvrige vegger har malte flater med strie.
Himlingen består av plater.

Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri.

Det ble målt et fall på 35 mm fra øvre del av flis ved dør til sluk.
Sluket lot seg ikke inspisere da det ligger under dusjkabinettet.

Badet har balkongdør med glassfelt.
Ventilasjonen er naturlig, med lufteventil i tak og tilluft fra spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak dusjsone. .



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 1999 (ref dato under vask) og har IKEA-kjøkkenfronter med glatt utførelse.
Gulvet har laminat, og veggene har malte flater med strie.
Himlingen består av malte himlingsplater med taklampe som belysning.
Det er registrert mindre skade på én av platene i taket.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra Siemens
Platetopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra Siemens (manglende front)
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra IKEA
Vannstoppesystem

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med stoppekran til oppvaskmaskin.
Mellom benkeplate og overskap er det vegg med malt strie.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kanalutlufting til utsiden av huset.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør til alle rom med vanntilførsel, med enkelte plastrør fra hovedstoppekran fram til kobberanlegget.
Hovedstoppekranen er plassert på vegg i teknisk rom i 1. etasje.
Det er vannstoppesystem montert på kjøkkenet .
Det er utvendige vannkraner montert på fasadevegg, uten stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På teknisk rom står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 200 liter, produsert i 1976.
Tanken har en effekt på 2 kW.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes da tanken er over 20 år gammel og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming og varmekilder av eldre dato.
Det er varmekabler på alle rom og peisovn i stue, elektriske panel ovner,
Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 50 Amp.
Inntakksskap til boligen er ikke inspisert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Sikringsskapene er renovert i nyere tid, men det foreligger verken samsvarserklæring eller opplysninger om utførelsesdato. Byggeår for det elektriske anlegget er derfor satt som ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

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



sikringskap for 2.etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betongkonstruksjoner med armert betongsåle.
Grunnmuren består av betong og Leca (25 cm), synlig fra baksiden av huset og som upusset mur i underetasjen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1989

Standard
Dobbelgarasje fra 1989 med romslig innvendig plass, hvor denne seksjonen disponerer halve. Garasjen har to garasjeporter samt inngangsdør fra siden. Garasjen fremstår med behov for oppussing for å tilfredsstille dagens standard.

Vedlikehold
Garasje med renoveringsbehov.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

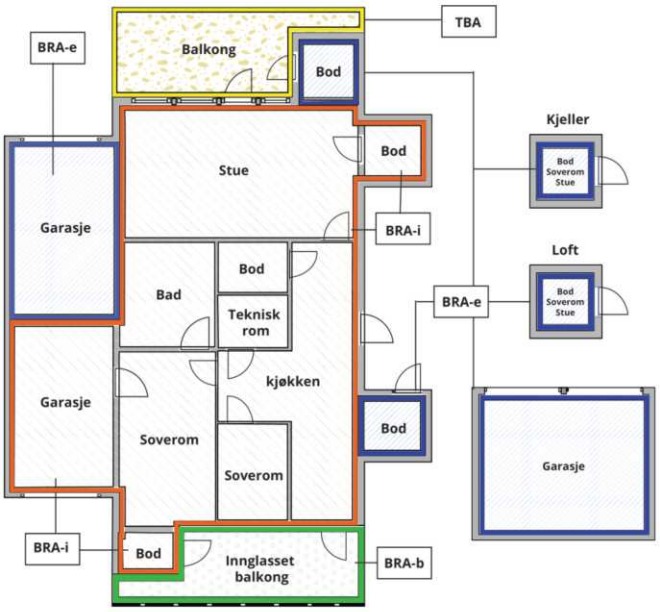
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt Tomannsbolig over to plan.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	34			34			34
2.Etasje	82			82	45	4	86
SUM	**116**				**45**	**4**	**120**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Allrom, bod 3, trapperom, bod 4, teknisk rom		
2.Etasje	Entré, gang, soverom 1, stue/ spisestue, kjøkken, soverom 2, bad/vaskerom, trapperom		

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Utbygde terasse er oppført som TBA
Ekstern bod ved hovedinngang i 1 etg er 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	336		0	1387.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sognsveien 127

Hjemmelshaver
Scheen Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har biloppstillingsplass foran hovedinngang. På tomten er det oppført en dobbelgarasje hvor denne seksjonen har en del.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Takstmann har ikke kontrollert eller mottatt opplysninger om kommunale avgifter eller andre løpende kostnader knyttet til eiendommen.

Fra Grunnboken:
Kommune: 0301 OSLO Grunneiendom: Gnr: 50 Bnr: 336 Data uthentet: 03.11.2025 kl. 20:34 Oppdatert per: 03.11.2025 kl. 20:32

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett
1974/17758-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
17.09.1974

GRUNNDATA
1969/7819-1/105 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:50 BNR:15
22.05.1969

1974/924385-1/105 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 50 bnr. 337
02.12.1974

1974/924385-2/105 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 50 bnr. 337
02.12.1974

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 0301-50/52

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opgitt til takstmann .

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler.

Forutsetninger

Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186251016
Addresse	Sognsveien 127 A		
Postnr.	0855	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Elisabeth Scheen		
Selgers navn	Kitty Line Scheen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Odd Scheen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.05.2026

Signert av *Anne Elisabeth Scheen*

Signert av *Kitty Line Scheen*

Initialer selger:
A S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

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

Sameiets navn er: **Sameiet Sognsveien 127**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3. STYRET

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

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

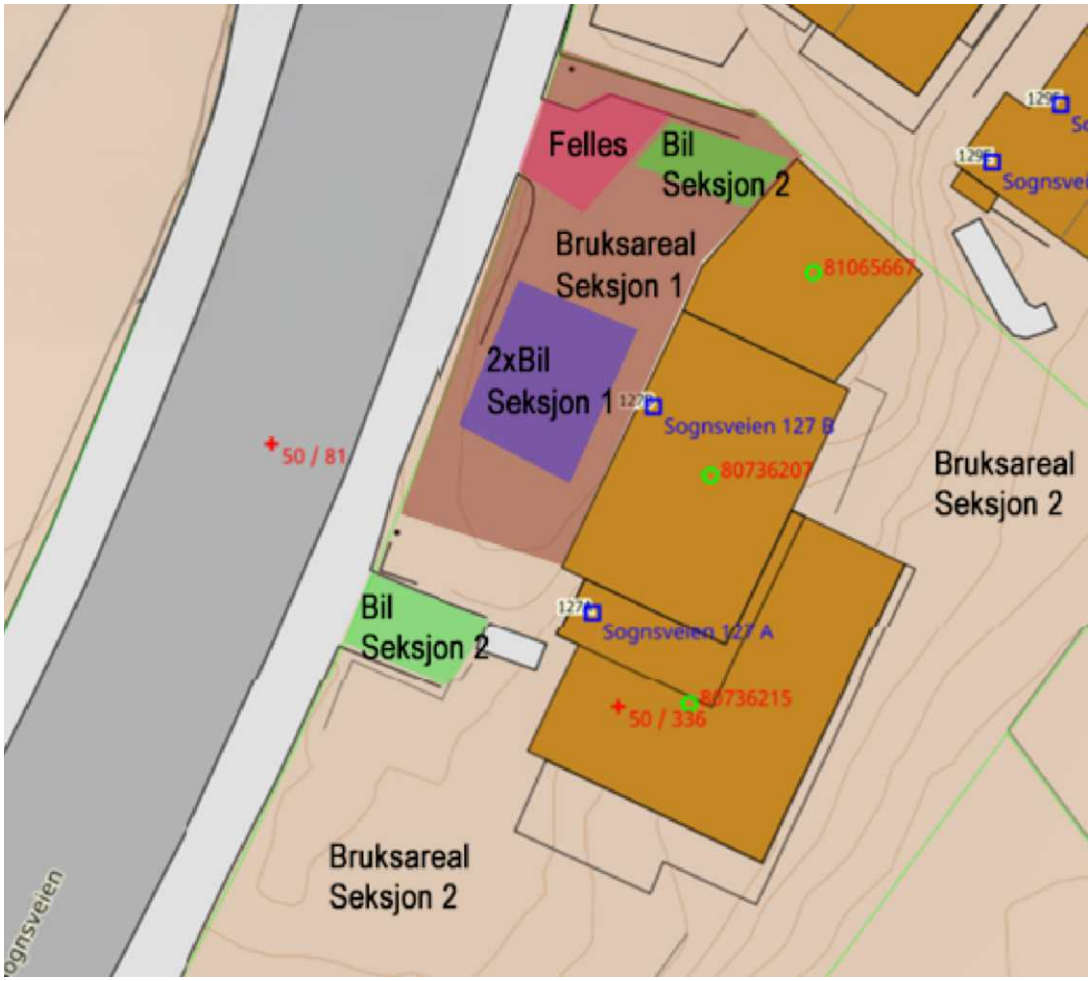
Fellesutgifter, som skal og kan fordeles, skal fordeles etter fordelingsnøkkel; snr. 1=29/100 og snr.2=71/100

§ 4. UTGIFTER SOM INNGÅR I FELLESUTGIFTER

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

§ 5. FORDELING AV AREALER

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



§ 7. VEDTEKTENE

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

Oslo den 01.06.2026

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614899101
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	50	336

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato 23/12-25	Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23/12-25	S. Gill

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

Dato	Underskrift	Stempel
12.02.2026	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
23/12-25	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
23/12-25	S. Lillo

Oslo Plan- og bygningsetaten

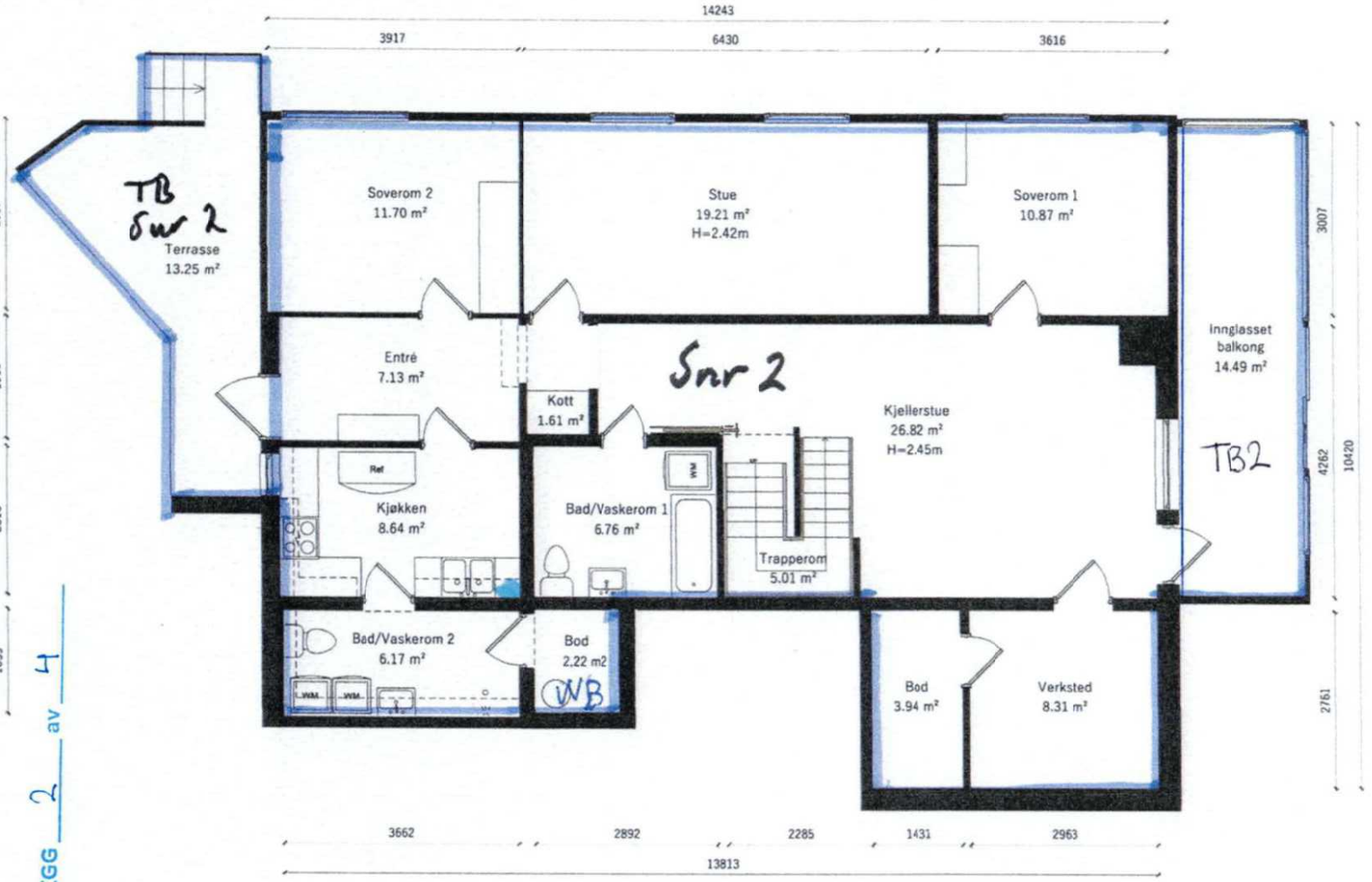
VEDLEGG 1 av 4

1/4



50/336
OSLO

2/4



50/336
OSLO

Sognsveien 127

Underetasje

• Stoppekran

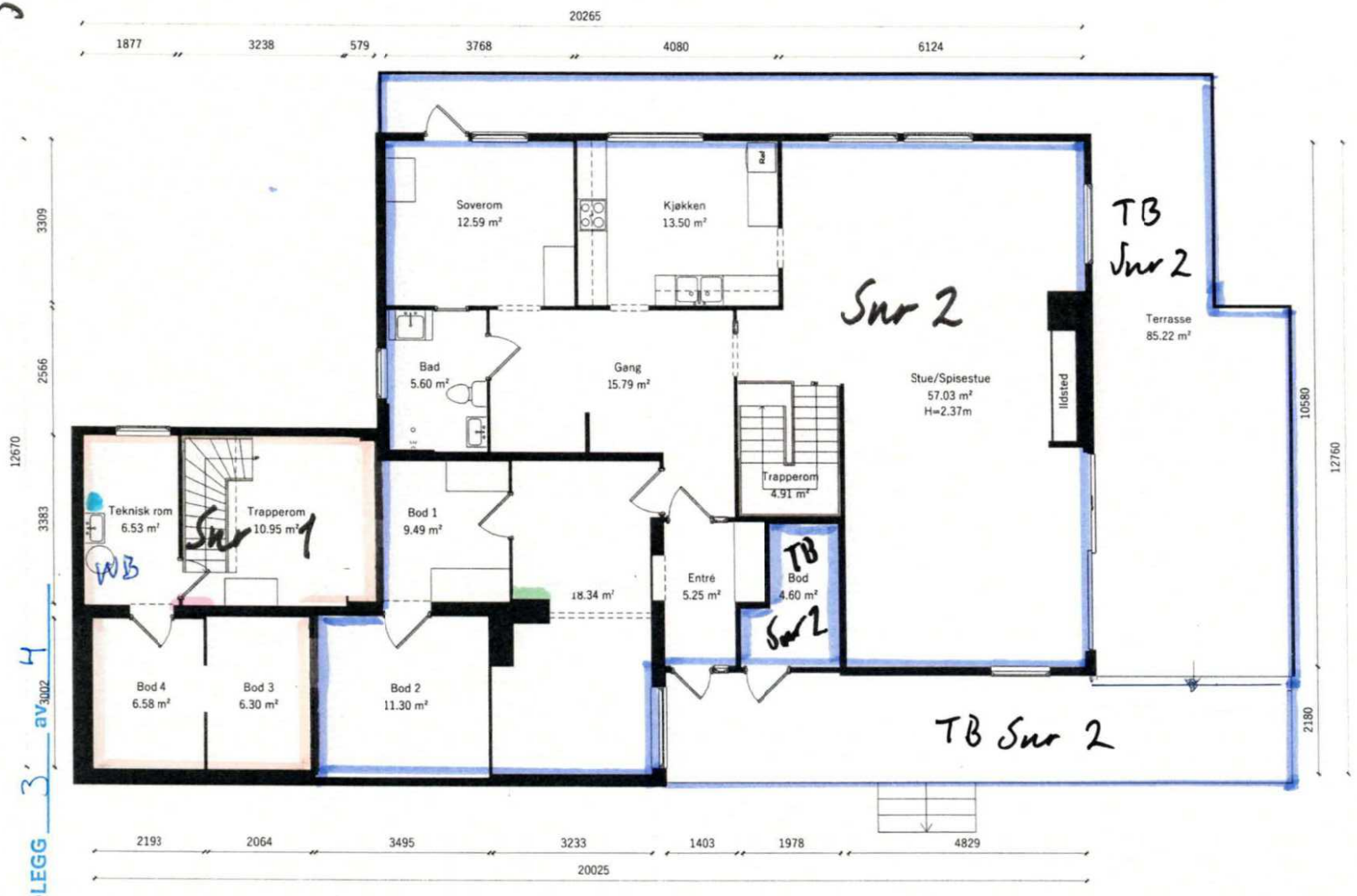
Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 2 av 4

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

3/4



30/336
OSLO

Sognsveien 127

1.Etasje

VEDLEGG 3 av 4

Plan- og bygningsetaten
Oslo

Les mer om arealberegningen

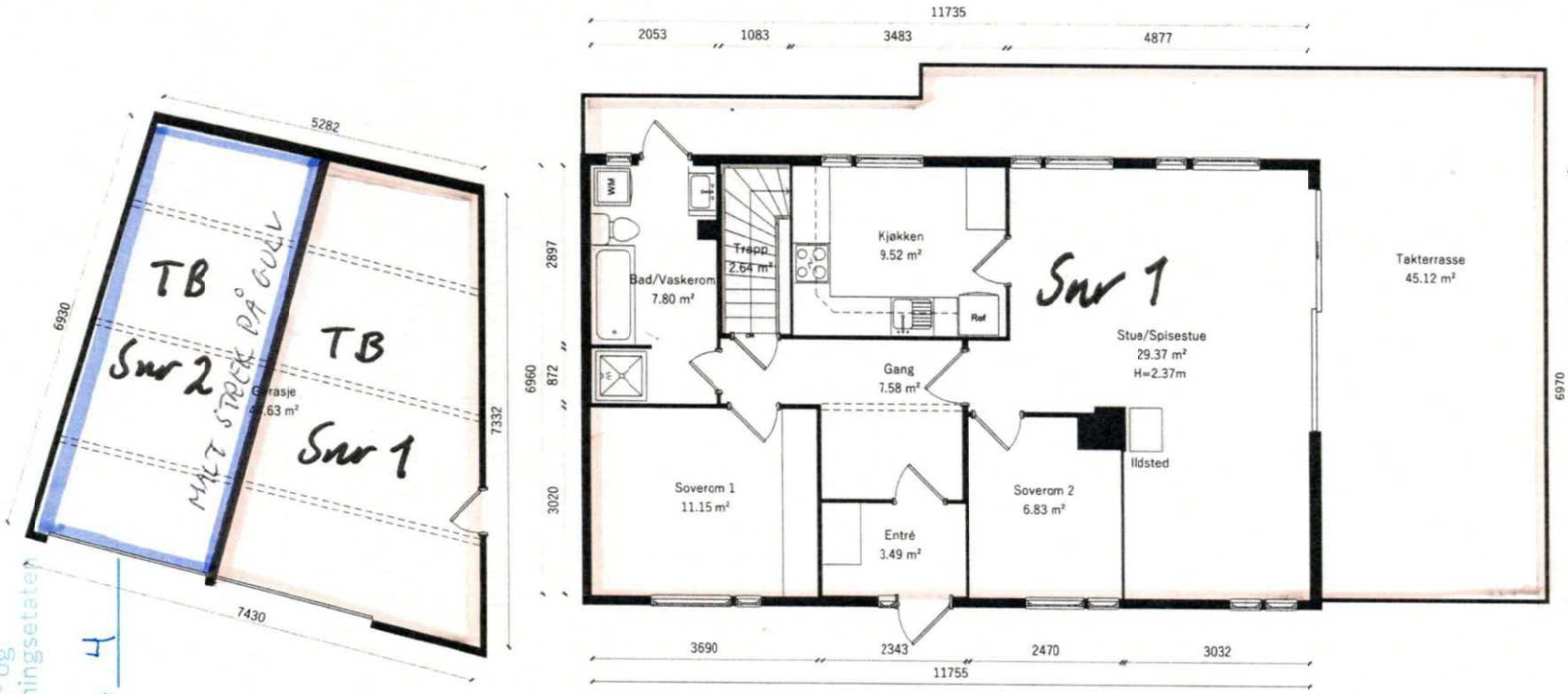
- Stoppekran
- Sikringsskap Snr 1
- Sikringsskap Snr 2

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

4/4

50/336
OSLO



Sognsveien 127

2.Etasje

Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 4 av 4

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

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

Melding om gjenstående arbeider.

REK

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.

Byggherre | Ansvarshavende

IB/LO

Dato
3. januar 1983

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

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Fortsatt

Bygningsinspektør
I. Bue

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

50/336 Sognsveien 127

75/417

22/10-76 14/1-76

Type 1 og 3.

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

Det kan stemples for mopus 20/10-76 Aktuppe

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

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

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

Sanert 1/86 N.U.
dato sign.

Arbeidets art: Tomannsbolig

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
50	336		

Matr.nr.: Sognsveien 127 N.U.

Adresse:

Byggherre: Odd Scheen T: 235547 M: 337956

Meldinger:

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

STATISTIKK 27 8 75

Ferdigbesiktigelse 10-11-77 P.Q.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
17-9-25	17-4-

X 6117

MOTTATT 14 FEB 1975 Bar.

4000. ANDVORD - 28827/74. —

44.96

Arbeidssted: [illegible] 127.

Journalnr.

Tegn. nr. 1131 (7)

Arbeidets art: [illegible]

Innlevert

Bygningens art:

Byggherre: [illegible]

Byggemelder: [illegible]

Ansvarshavende: Tømrermr. Arne E. Aasli X

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

UTTALELSER

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

APPROBASJON

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

Tillatt påvist

			Gravetillatelse 17.4.75
X	B	179/75	11/4-75
X	C1	20/2-75	13/3-75
	C2		
X	ERKL. FRA SD. 334.		Magi
X	E		
	F		
X	GODKJENT. SIT.		
X	REDEGJ. FORTILSTEIKRELSE I FALL AV KLORAKKYLER I FORBIND. MED ERKL. SØTTELSE ROSENHELM.		
	J		
	K		

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse 22/1076		
Ferdigbes.		
Frist mangler 16-11-77 22/1179		
DLL. 7/11 79-8/4-81,		
3/1-83		
Mangler rettet		
Pipeattest	7/76	
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest	Aa	

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

Sem & Stenersen E. Oslo Nr. 10950 X.

Oslo Bygningskontroll.

5/11

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

50/336
Sognsveien 127
86/5628

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

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

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

Meldinger:

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

Ferdigbesiktigelse 27/7-89 ØG.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Garasje

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
50	336		

Matr. nr.

Adresse: Sognsveien 127

Byggherre: Odd Scheen.

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

Andvord.

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

Melding om gjenstående arbeider.

Garasje

Meldt GAB F 31/7-89

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

Byggherre Rek.

Odd Scheen,
Sognsveien 127

0855 OSLO 8

KS/bs

Dato 15.11.89.

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

En viser til melding datert 31.7.89.

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

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

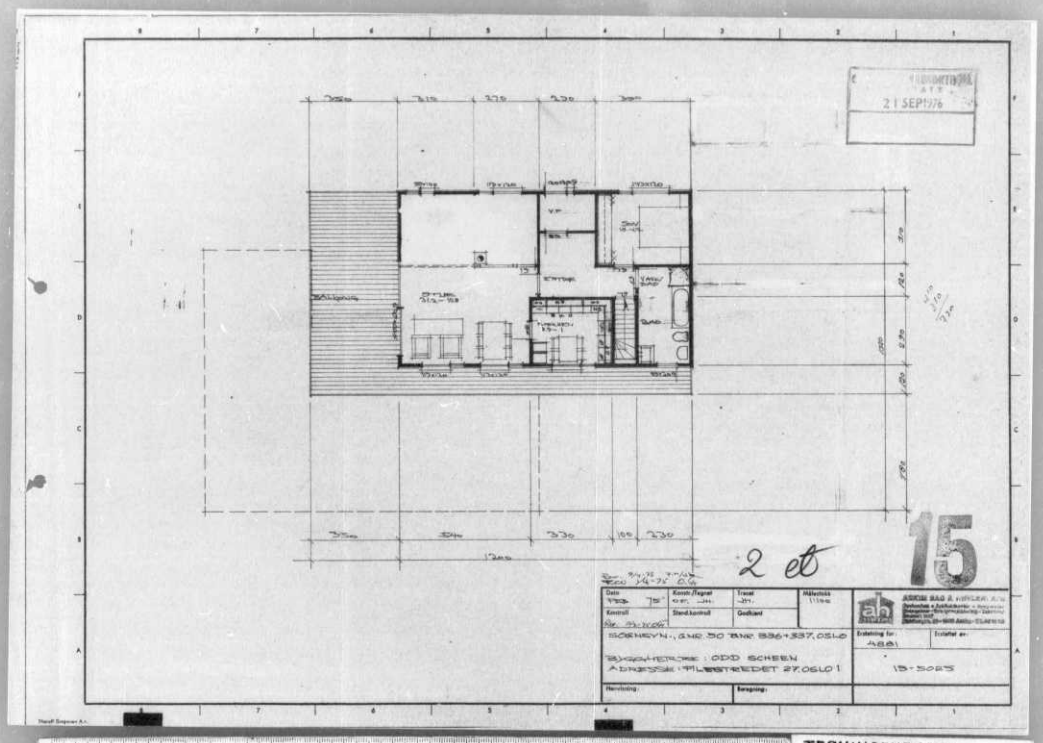
Dette må ordnes snarest og senest **innen 1.januar 1990.**

For bygningssjefen

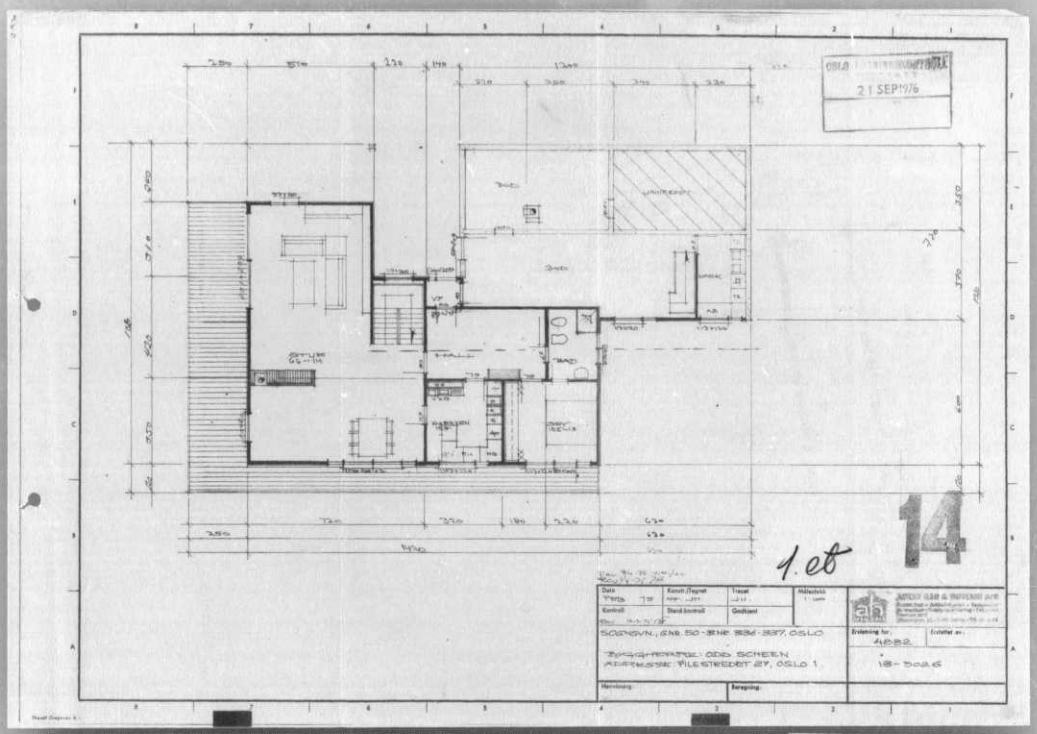
Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

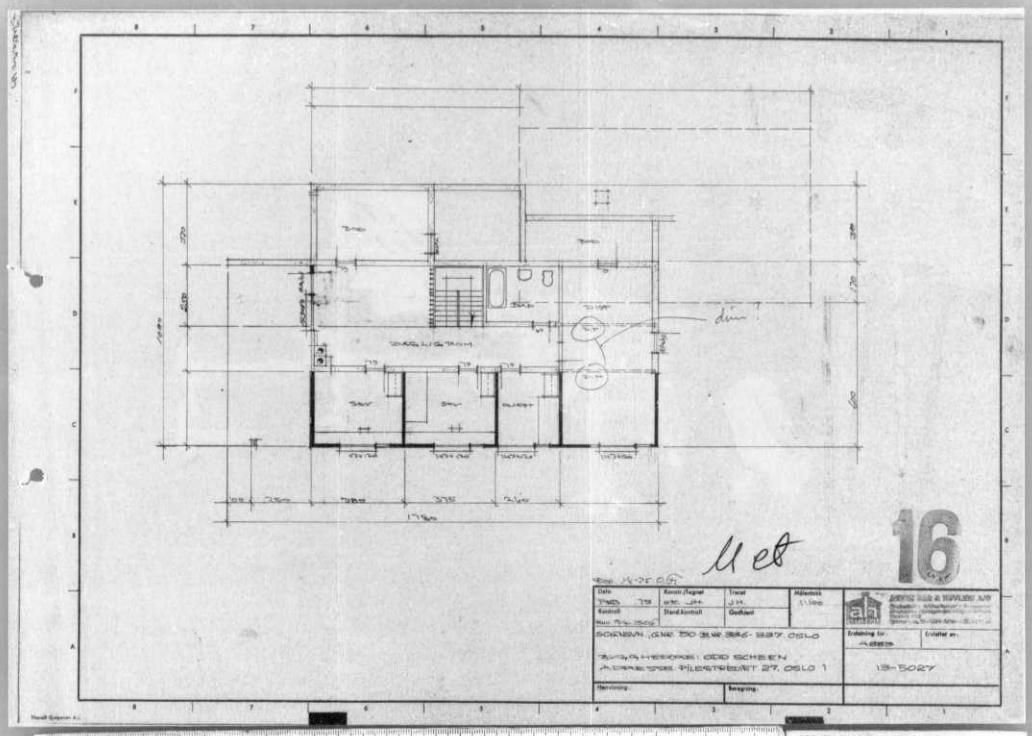
Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og verkvesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sen ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

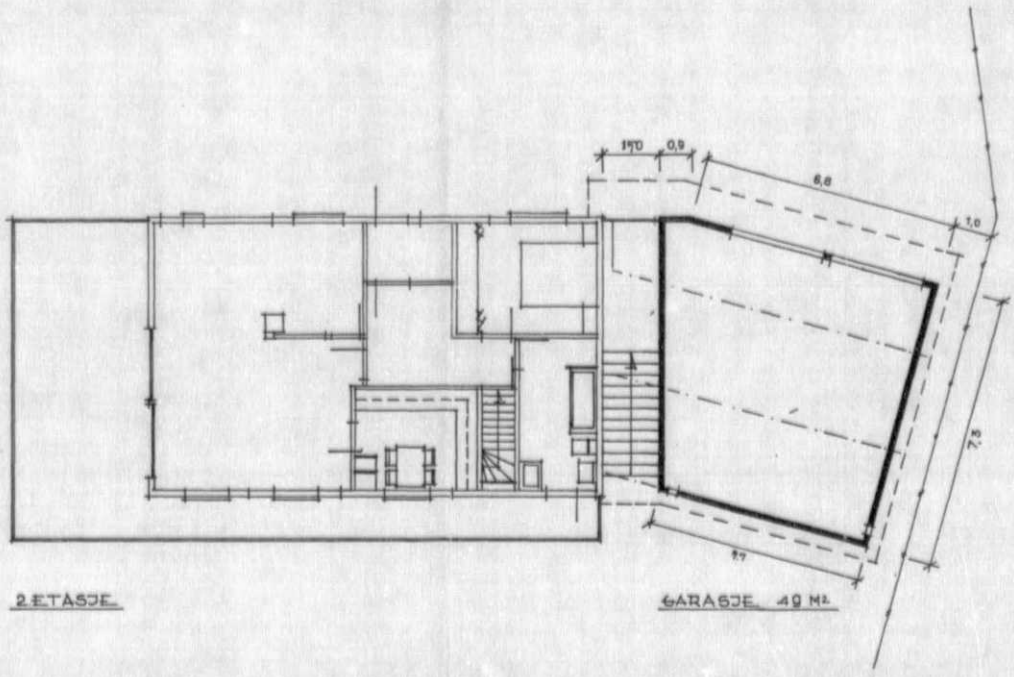


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



16

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



2 ETASJE

GARASJE 40 M²

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

17758

17 SEPT. 1974

ERKLÆRING

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
SKJØDEKONTORET

6/9.74

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

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

..... betalt

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

.....

Avskriftens riktighet bekreftes!

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

20 MARS 1975 5349

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

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter og overdrar til ARNE og ODD SCHEEN

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

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

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

Oslo, den 19/3 1975

Tormod Hellums

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSKATEN

Avskriftens riktighet bekreftes
AH.

Sognsveien 127A

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	24 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

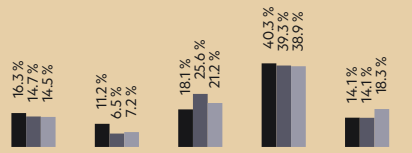
BARNEHAGER

Gaustadsnippen barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Almelia SiO (0-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5 ... 95 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	5 min
Kiwi Kringsjå	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sogn/Nordberg vestre	1 079	417
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Damefallet balløkke	7 min
Øvre sogn borettslag	8 min
Nimi trening Ullevaal	16 min
SATS Ullevaal Stadion	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

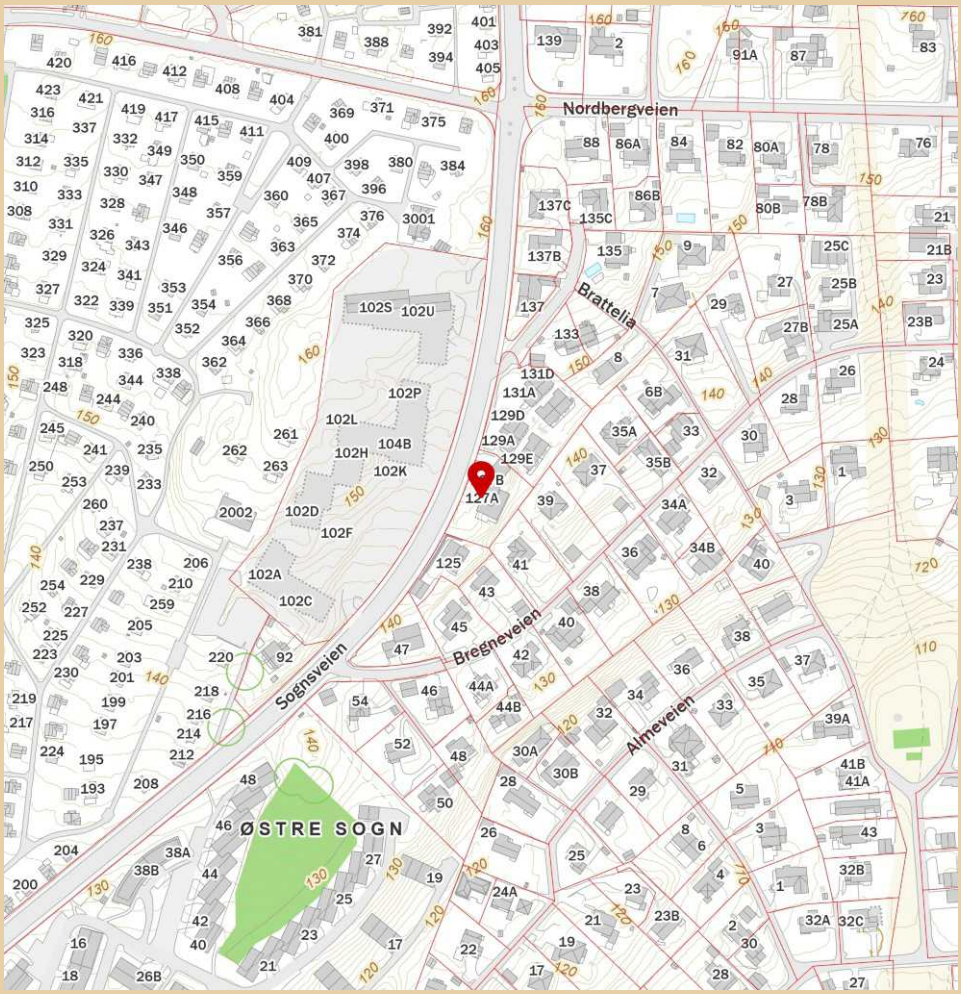
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Sognsveien 127A

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	24 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Gaustadsnippen barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Almelia SiO (0-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5... 95 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	5 min
Kiwi Kringsjå	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Ullevaal	16 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	14 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	13 min

SPORT

Damefallet balløkke	7 min
Øvre sogn borettslag	8 min
Nimi trening Ullevaal	16 min
SATS Ullevaal Stadion	17 min

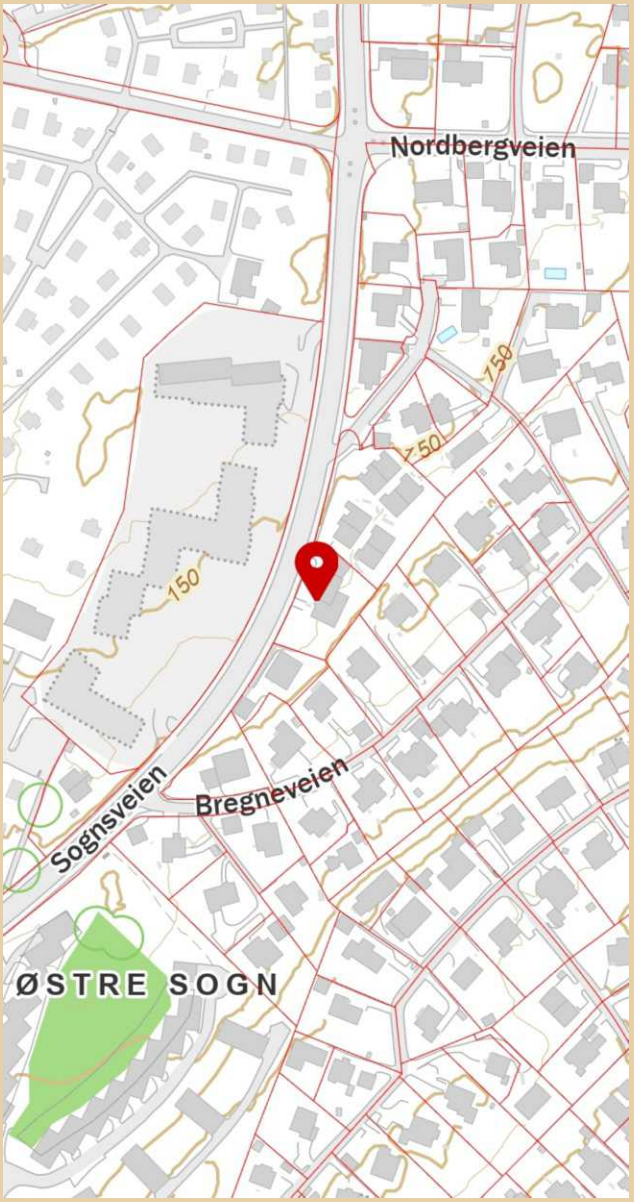
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Sognsveien 127 A, 0855 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 336, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251016

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

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

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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