

Bregneveien 37



Velkommen til

# Bregneveien 37



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

# Utsiktsbolig på Nordberg

Nyoppusset 1/2 tomannsbolig på Nordberg | 4 soverom | 2 bad | Stor hageparsell og balkong | Garasje | Utsikt | Peis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 15 900 000,- |
| Omkostninger | 398 850,- |
| Totalpris | 16 298 850,- |
| BRA-i | 123 kvm |
| Totalt BRA | 150 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Tomannsbolig |
| Eieform | Eierseksjon |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1937 |
| Ansvarlig megler | Martin H. Vosgraff |
| Telefon | 957 24 674 |
| E-post | m.vosgraff@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Bregneveien 37 – en attraktiv 1/2 tomannsbolig beliggende på populære Nordberg, kåret til Oslos beste nabolag. Boligen har akkurat gjennomgått full oppussing både innvendig og utvendig og holder i dag en moderne teknisk standard.

- Denne delen av huset ligger i 2. etasje og har eget inngangsparti fra 1. etasje samt innredet loft. Planløsningen er svært godt utnyttet med hele fire soverom og to bad, noe som gjør boligen perfekt for både familier og dem som ønsker god plass.

- Fra stuen og balkongen får du en spektakulær utsikt over byen, i tillegg har du en nydelig hageparsell på ca. 210 kvm.

- Boligen har 2 garasjeplasser, samt 1 biloppstillingsplass.

- Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til marka, skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 123 kvm |
| BRA-e: | 27 kvm |
| Totalt BRA: | 150 kvm |
| TBA: | 4 kvm |

Beskrivelse

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Entré
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall, gang, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken og fire soverom
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 4 kvm.

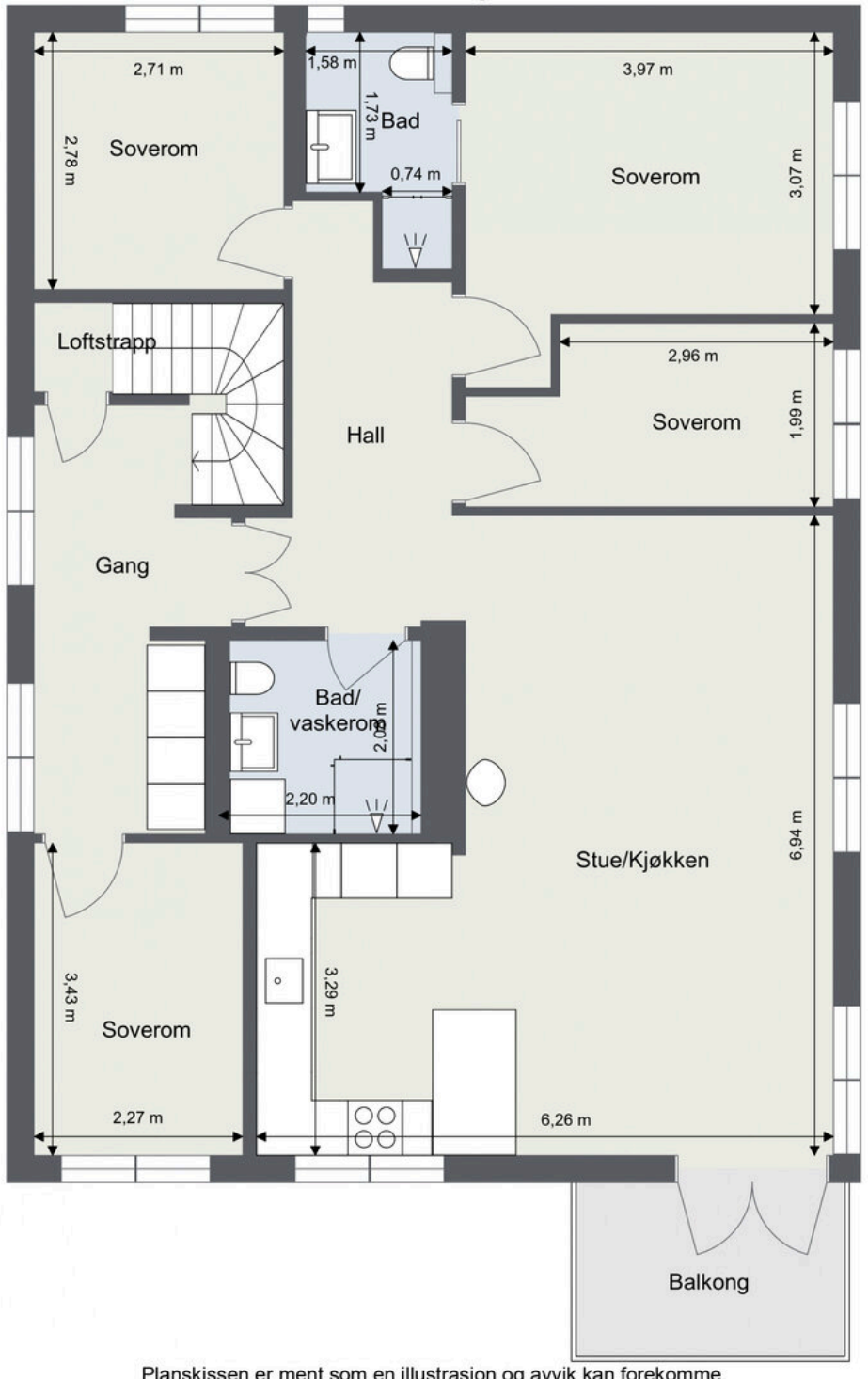
Loft
BRA-i: 14 kvm. Innredet loft (gulvareal på loft utgjør 26 $m^2$ + ekstra lagringsareal langs knevegg)
Total BRA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Garasje (gulvareal på denne garasjen er på 14 kvm (ca. 2,7meter * 5,1 meter))
Total BRA: 11 kvm.

TEK :NORGE

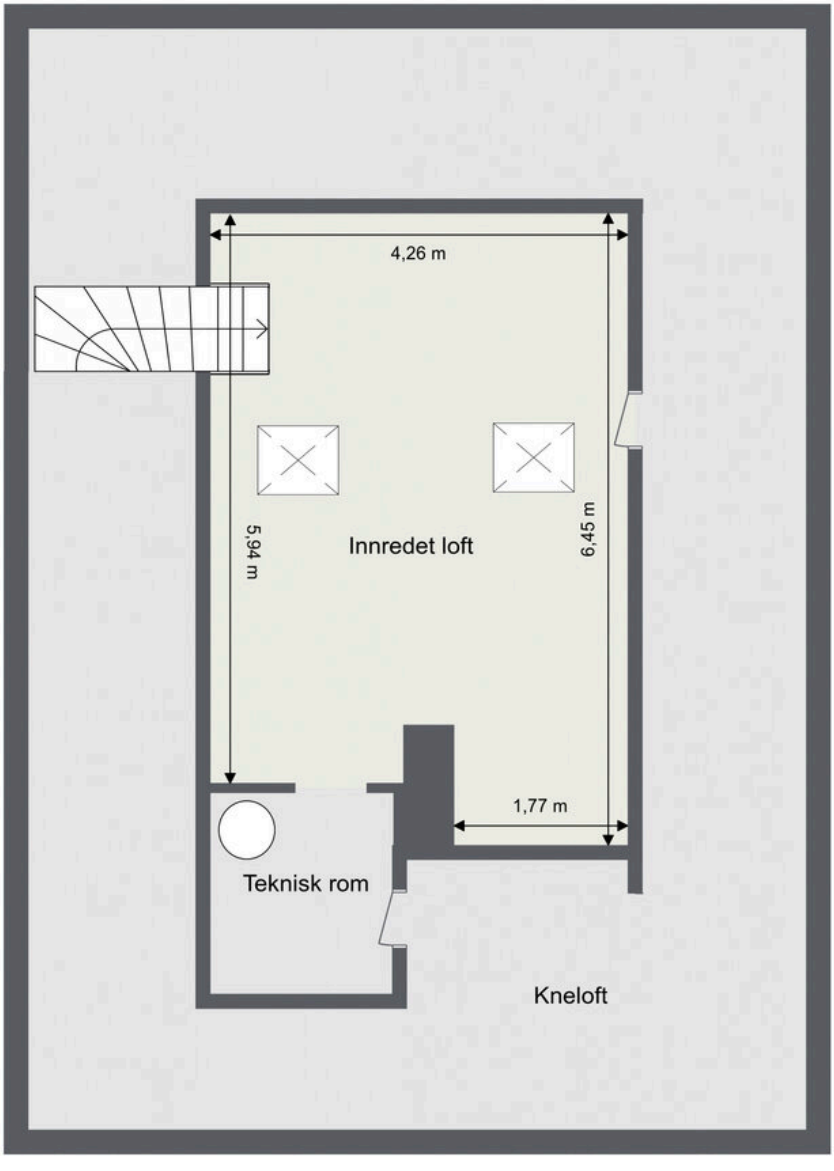
# Bregneveien 37
## 2. Etasje




Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

# Bregneveien 37

## Loft




Lofts etasje

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

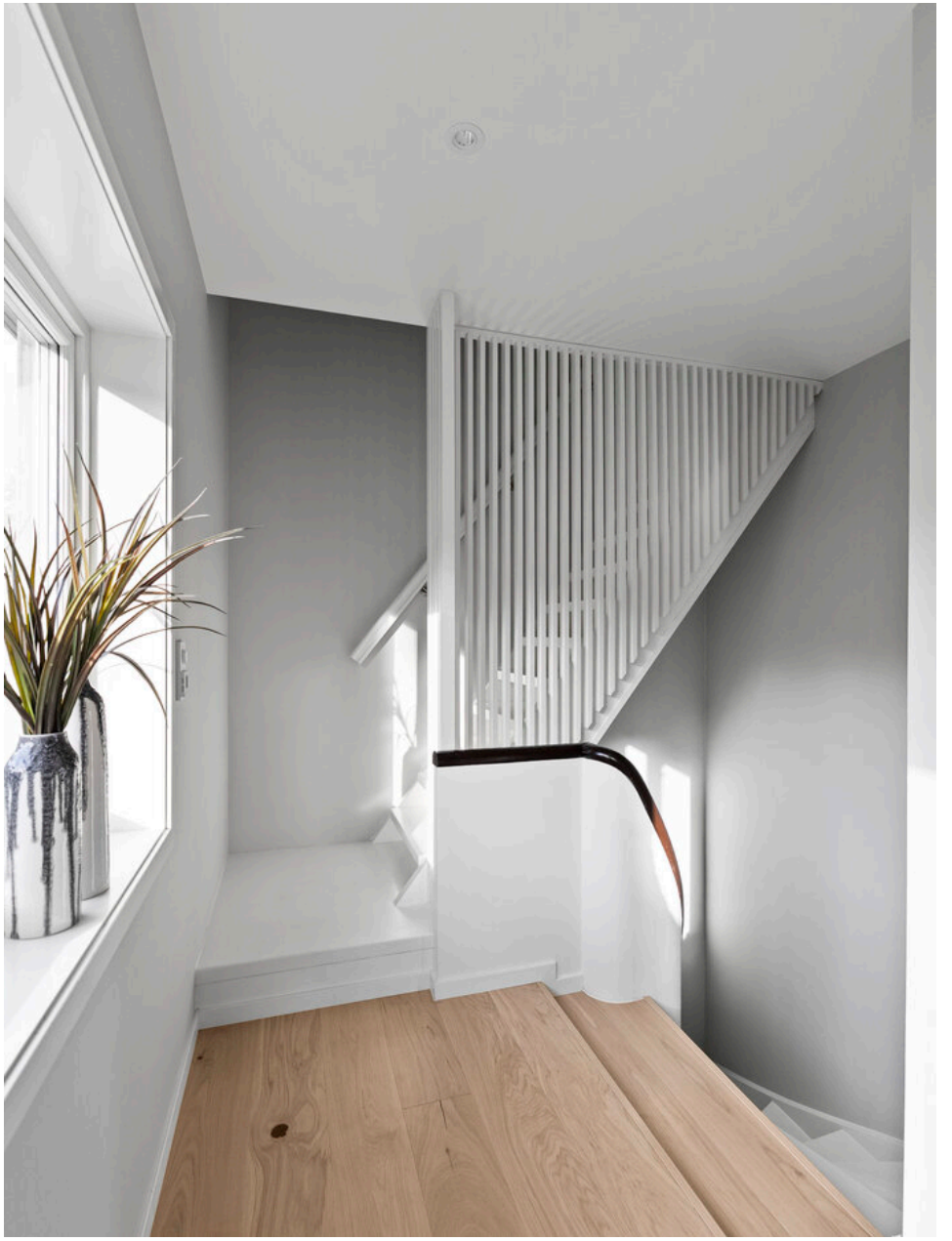




















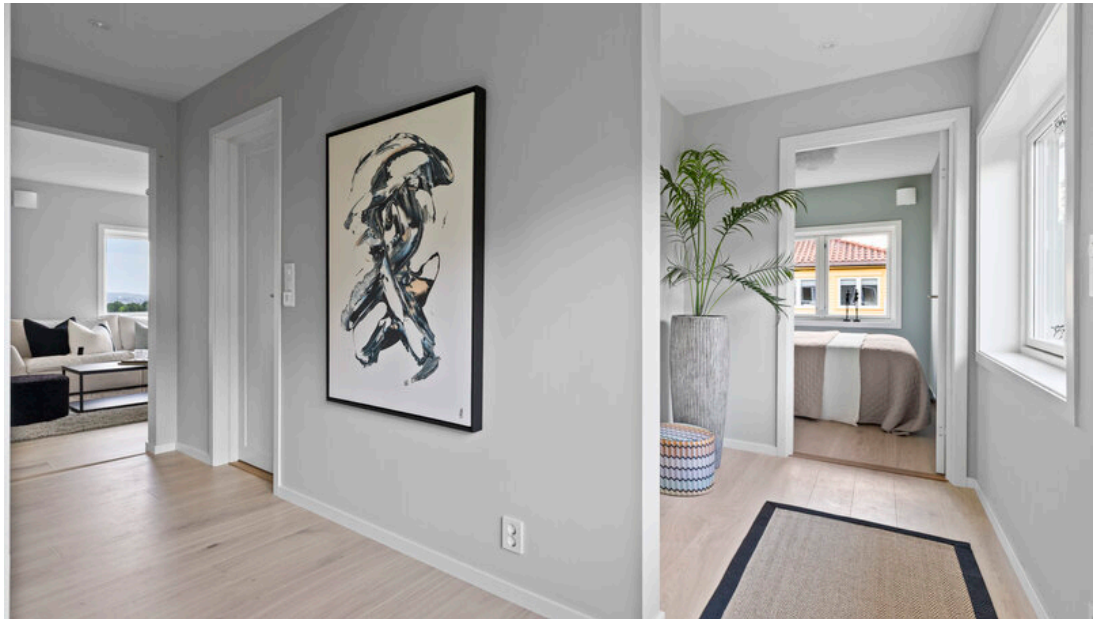


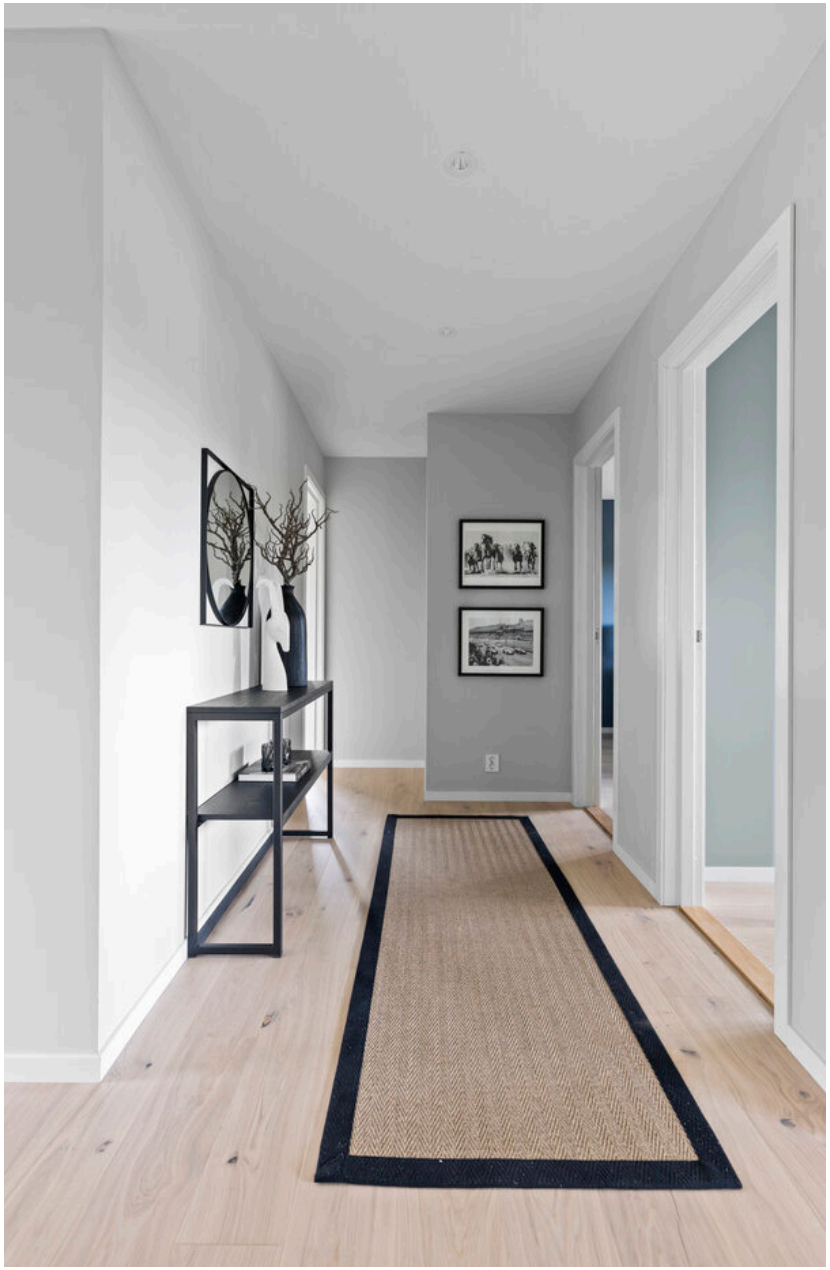





AEG









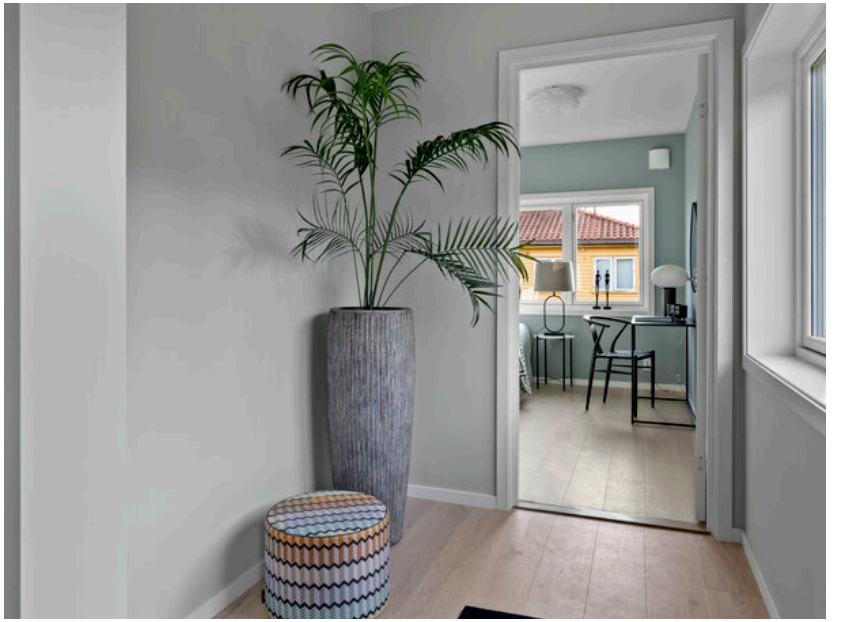


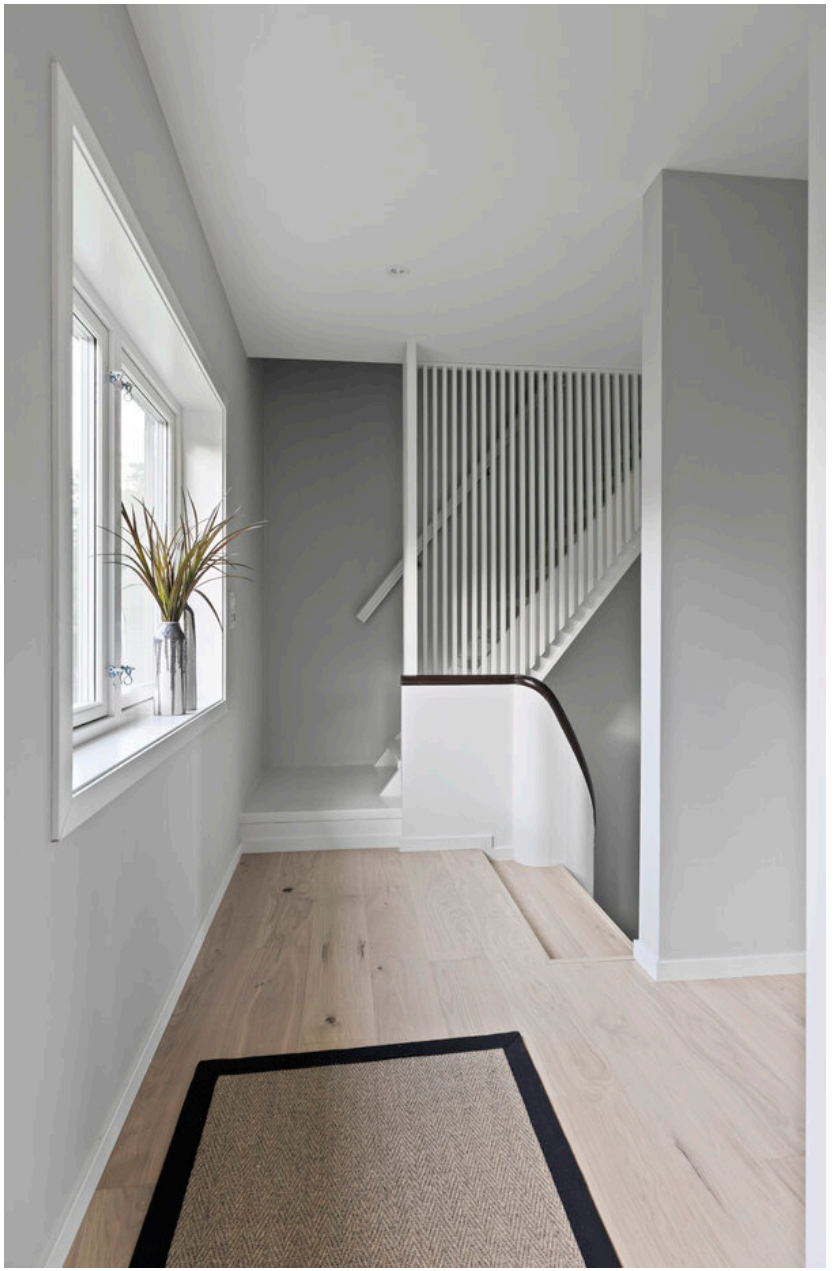


















Informasjon

# Bregneveien 37

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
23-0192/25

### Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50, bnr 53, snr 2 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selger
Tiberius Eiendom AS

### Kjøpesum og omkostninger
15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
397 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
398 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
418 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 298 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 318 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1937

### Etasje
Egen inngang i 1. etasje, hele 2. etasje og loft.

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 4 kvm

**Beskrivelse:**
Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Entré
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 106 kvm. Hall, gang, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken og fire soverom
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 4 kvm.

Loft:
BRA-i: 14 kvm. Innredet loft (gulvareal på loft utgjør 26 m² + ekstra lagringsareal langs knevegg)
Total BRA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Garasje (gulvareal på denne garasjen er på 14 kvm (ca. 2,7meter * 5,1 meter))
Total BRA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I rom uten måleverdig areal måles ikke ALH areal. I rom hvor deler av arealet er måleverdig oppgis ALH areal for resten av rommet. Dette gjelder teknisk rom og kneloft på loftet. Arealet på loftet er vanskelig å måle nøyaktig med håndholdt laser. Det kan derfor være mindre avvik. Dersom dette arealet er avgjørende anbefales det måling med annet verktøy f.eks scanning.

**Ikke målbare arealer:**
Loft: 12,00 m²
Garasje (ved vei): 3,00 m²

## Innhold

Boligen inneholder entré, hall, gang, stue/kjøkken, bad, bad/vaskerom, fire soverom og innredet loft, samt både intern og frittliggende dobbelgarasje.

## Standard

OVERORDNET STANDARD

-Overflater gulv med parkett.
-Overflater vegger med glatte malte flater.
-Overflater himling med glatte malte flater.
-Etasjeskiller er av trebjelkelag.
-Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
-Boligen har malt tretrapp.
-Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning er fra 2025. Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Badet er fra 2025. Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad/vaskerom
Badet er fra 2025. Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning

med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på loftet. Boligen er utstyrt med og 6 kg pulverapparat.

TILSTANDSGRADER

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. (Kommentar fra takstmann: "Hoveddelen ligger 3 etasje over bakken og radonmåling er normalt ikke relevant for boligrom 3 etasjer over bakken").

- Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Anbefalt frihøyde i dag er minst 2,0 meter.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det vil være vanskelig å endre trappen til loftet. Aktsom bruk anbefales.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Øverste skuffen har en ødelagt skinne.
Tiltak: Selger opplyser at skinnen skal skiftes før overtakelse, men at det er noe leveringstid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom (Bad 2. etasje): Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.

- Elektrisk anlegg: Hele anlegget er oppgradert iflg eier. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på loftet. Selger har ikke bebodd eiendommen og kan derfor ikke besvare spørsmål om anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer for
- Opplegg av lys og stikk i alle etg.
- Nytt sikringsskap med nye kurser, montert av TKS.
- Gulvvarme i alle rom i 1 etg. og inngangen.

## Parkering

Boligen har 2 garasjeplasser (én ved veien og én i kjeller) i tillegg til biloppstillingsplass på tomten.
Areal på parkeringsplass i kjeller: 16 kvm.
Areal på parkeringsplass ved veien: Gulvarealet er ca 2,7 x 5,1. ALH (areal med lav takhøyde) på 3 kvm og et GUA (gulvareal) 14 kvm på garasjen.

## Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger som er gjort på eiendommen:
-To vegger i 1. etasje sydøst og nordøst: beholdt gammel isolasjon på 50mm og isolert 50mm med nye isolasjon (totalt 100mm)
-Resten av veggene er isolert med 100mm ny isolasjon
-Nye takrenner og nedløp
-Nytt tak (isolasjon, takpapp, lekter, sløyfer og takstein i tegl)
-Nye vinduer i tråd med Byantikvarens anbefaling
-Ny utvendig isolasjon XPs 10 cm
-Nye varmekabler i hjulspor fra gaten opp til huset
-Ny strømkabel fra gate til huset, lagt i bakken
-Nytt utvendig strømskap
-Yttervegger er også isolert med 50mm isolasjon på innsiden
-Komplett nytt elektrisk anlegg innvendig
-Komplett nytt røropplegg innvendig
-Komplette nye innergulv med trinnlydsplater, avretting og parkett
-Nylagt varmefolie under parkett og nye varmekabler under fliser
-Komplett nye bad
-Komplett nytt kjøkken fra KVIK
-Pipe rehabilitert innvendig med nytt stålrør
-Ny peisovn
-Alle overflater er pusset opp
-Nye, solide innerdører
-Ny loftstrapp
2025

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggservice Lier AS. Komplett nye våtrom. Utført våren 2025.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggservice Lier AS. Utført våren 2025.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggservice Lier AS. Komplett nye våtrom. Utført våren 2025.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggservice Lier AS. Ny taktekking (ny

isolasjon, takpapp, sløyfer, lekter og takstein, samt nye beslag, renner og nedløp). Utført våren 2025.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsprosjekt AS. Ny utvendig drenering. Utført våren 2025.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt innen elektro Oslo AS. Komplett nytt elektrisk anlegg, inkludert nytt utvendig inntaksskap. Kabler lagt i bakken frem til bolig, luftstrekk fjernet. Utført våren 2025.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Trekkerør ligger klart.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggservice Lier AS. Nytt innvendig VA. Utført våren 2025.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holte/ EG AS har vært ansvarlig søker for bruksendring og enkelte mindre fasadeendringer. Utført 2025.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Nytt innvendig pipeløp etablert av Designpeis AS. Omsøkt og godkjent av Oslo Kommune

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ny utvendig drenering 2025.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke bygget nytt gulv på balkongen.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Nytt elektrisk anlegg 2025.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Nytt gulv over bjelkelaget i 2025. Det er lagt isolerende trinnlydsplater, avretningsmasse, parkettunderlag og parkett. Utført våren 2025.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Nytt innvendig VA, nytt påkoblingpunkt i gate, men eldre rør fra husvegg til påkobling i Bregneveien.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport utarbeidet av Tek-Norge i forbindelse med salget.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med den forrige omsetningen.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja
Beskriv: Reguleringsplanen for Sogn Haveby er under revidering. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

## Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

Overordnet:
Boligen er vesentlig oppgradert med nytt taktekke, ny kledning og etterisolerte yttervegger, nye innvendige overflater, nye våtrom, ny kjøkkeninnredning, nytt røropplegg og nytt e-anlegg.

- Takkonstruksjonen med valmet tak av sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av tegltakstein. Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plassbelagt stål.

- Ny drenering med isolasjon av grunnmuren under terreng.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.
- Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.
- Uisolert garasje i trekonstruksjoner over ringmur av betong/mur. Taket er tekket med takplater. Motorisert vippeport i lettmetall. Garasjen er en del av en dobbeltgarasje som er delt med skillevegg.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Varmekabler under fliser og varmefolie under parkett. Peisovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Ikke stipulert da boligen ikke har vært bebodd etter oppussing.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt kr 5 711,-
- Feie- og tilsynsgebyr kr 486,-
- Renovasjonsgebyr kr 10 254,89
- Vann- og avløpsgebyr kr 27 971,08

Totale avgifter kr 44 422,97

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis og gjelder for hele sameiet. Kostnadene for kommunale avgifter fordeles likt mellom seksjonene, men blir normalt sett fakturert snr. 1 som deretter må sende krav til snr. 2.

### Andre utgifter

Det er pt. ingen faste avtaler som ligger til grunn da boligen ikke har vært bebodd etter oppussing. Ny eier må beregne blant annet følgende utgifter:
- Forsikring
- Internett/ kabel-tv
- Strøm
- Kommunale avgifter

m.m. listen over er ikke utømmende og vil variere mtp. hva slags tjenester/

abbonementer ny eier ønsker seg.

### Eiendomsskatt

Kr 5 711,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatten gjelder for hele sameiet samlet. Det er p.t. ikke gitt beløp for eiendomsskatt for de to seksjonene separat, da seksjonering ble foretatt i juni i år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 568 323,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 097 604,- pr. 2025
Iht. Skatteetatens kalkulator, viser overnevnte beløper boligens formuesverdi som primær- og sekundærbolig per 31.12.2024.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Om sameiet

Sameiet omfatter eiendommene: Bregneveien 37, gnr. 50 bnr. 53, snr. 1-2 i Oslo kommune

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal, ihht situasjonskart (fordeling utearealer/vedlegg til vedtekter), 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.

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

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt tilleggsdeler og terrasser/balkonger.

Unntak gjelder for utvendig kledning, utvendig tak og utside grunnmur/drenering. Vedlikehold av disse bygningsdelene besørges i fellesskap, med fordelingsnøkkel; S1=55/100 og S2=45/100.

Utvendig vedlikehold av garasje ved vei gjøres i fellesskap. Utgiftene fordeles likt mellom seksjonene.

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

Ingen av seksjonseierne kan motsette seg at det settes opp hekk i grensen mellom hageparsellene. Slike hekker skal ikke være høyere enn 2,0 meter.

Fellesutgifter, som skal og kan fordeles, skal fordeles likt mellom seksjonene.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 564 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal, men er fordelt iht. vedtektene og utomhusfordeling. Denne seksjonen disponerer ca. 210 kvm stor hageparsell. Se vedtektene og utomhusfordeling.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

En familievennlig bolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligstrøk, tilbaketrukket beliggenhet i Bregneveien på populære Nordberg med åpent og fritt med flott utsikt over Oslo.

Boligen ligger mellom Sogn Kolonihage i vest og Damefallet i øst, og har god tilgang til turstier/grøntbelter som strekker seg fra Ring 3 til Nordmarka. Damefallet er den lokale parken hvor barna møtes med akebrett på vinterstid og som leder til Sognsvann med snøpark og andre idrettslanlegg på Kringsjå, lysløype, badevann m.m.

Handlesenter på Ullevål Stadion med utvalg som dekker alle daglige behov. For bredere tilbud er Storo Storsenter kun 5 minutter unna med bil. Dagligvarer fås kjøpt på Rema (lange åpningtider) i studentbyen, Meny på Kringsjå, Rema 1000 eller Coop mega på Ullevål, Spar på Tåsen senter, Søndagsåpen Joker i Carl Kjelsens vei.

Gang/sykkelavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen, ca. 15 min på sykkel til Oslo sentrum etc.

### Bebyggelse

Området består av villaer, småhusbebyggelse og boliger med flere seksjoner.

### Offentlig kommunikasjon

Sentralt med gangavstand til buss/t-bane. Innen ca. 10 minutters gange fra boligen finnes både t-bane-, busstasjon med hyppige avganger:
Fra Ullevål stadion går Sognsvannbanen eller Ringen.
Fra Solvang går bussnr. 25.
Fra Tåsen, bussnr. 34 (Tåsen/Ekeberg Haveby), bussnr. 24 (Brynseng T/Fornebu).
Flybuss med flere avganger per time fra lokket på Ring 3.

### Skoler og barnehager

Kort vei til skoler og barnehager: Eiendommen sokner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole, og det er mange gode barnehager i nabolaget.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.09.2025 i forbindelse med søknad om seksjonering av eiendommen. Innvendig romfordeling stemmer overens med de byggemeldte tegningene. Det gjøres oppmerksom på at loft ikke

er omsøkt til rom for varig opphold og står definert som loft i de byggemeldte tegningene.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument på "Våningshus med garasje" datert 04.12.1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er utstedt ferdigattest på garasjen datert 21.02.1990.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.
Innvendig i boligen er det nytt røropplegg, men stikkledningene fra eiendommen og ut til kommunalt nett er ikke skiftet i forbindelse med oppussingen.

## Regulerings- og arealplaner

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansaker:
Sogn haveby - Midlertidig forbud mot tiltak
Saksnummer 202551015 - Reguleringssak

Pågående byggesaker:
Sognsveien 102 - 106 - Oppføring av tre studentblokker - Nordberg studentby
Saksnummer 202510569

Sognsveien 102 - Riving av bygningsmasse - gamle Nordberg studentby
Saksnummer 202450171

For ytterligere informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/50/53/2:

19.07.1935 - Dokumentnr: 909288 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1937 - Dokumentnr: 778 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1937 - Dokumentnr: 5019 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1987 - Dokumentnr: 70493 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2025 - Dokumentnr: 662436 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/100

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 127 200,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 176 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. oktober 2025

## Ansvarlig megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

## Megler

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmegler
Tlf. 90408988

## Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Bregneveien 37

# Bregneveien 37

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 87 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kringsjå skole (1-7 kl.)**<br>414 elever, 19 klasser | **14 min**<br>1.1 km |
| **Tåsen skole (1-7 kl.)**<br>655 elever, 28 klasser | **13 min**<br>1.2 km |
| **Berg skole (1-7 kl.)**<br>419 elever, 21 klasser | **15 min**<br>1.3 km |
| **Korsvoll skole (1-7 kl.)**<br>590 elever, 25 klasser | **22 min**<br>1.7 km |
| **Nordberg skole (8-10 kl.)**<br>478 elever, 28 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Blindern videregående skole**<br>810 elever, 24 klasser | **10 min**<br>1 km |
| **Nydalen videregående skole**<br>960 elever | **5 min**<br>2.1 km |

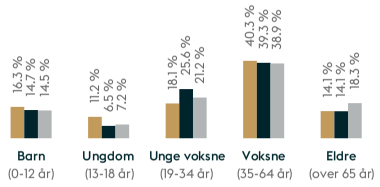
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Nordbergveien**<br>Linje 19N, 25 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Holstein**<br>Linje 5 | **13 min**<br>1 km |
| **Gaustadalléen**<br>Linje 17, 18 | **19 min**<br>1.7 km |
| **Nydalen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | **7 min**<br>4.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **16 min**<br>6.3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Rektorhaugen Kanvas-barnehage ...**<br>95 barn | **7 min**<br>0.7 km |
| **Gaustadsnippen barnehage (0-5 ...**<br>70 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Almelia SiO (0-5 år)**<br>62 barn | **8 min**<br>0.7 km |

## 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

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Damefallet balløkke | 5 min |
| Øvre sogn borettslag | 11 min |
| SATS Ullevaal Stadion | 15 min |
| Ullevål og Tåsen Fysioterapi o... | 15 min |

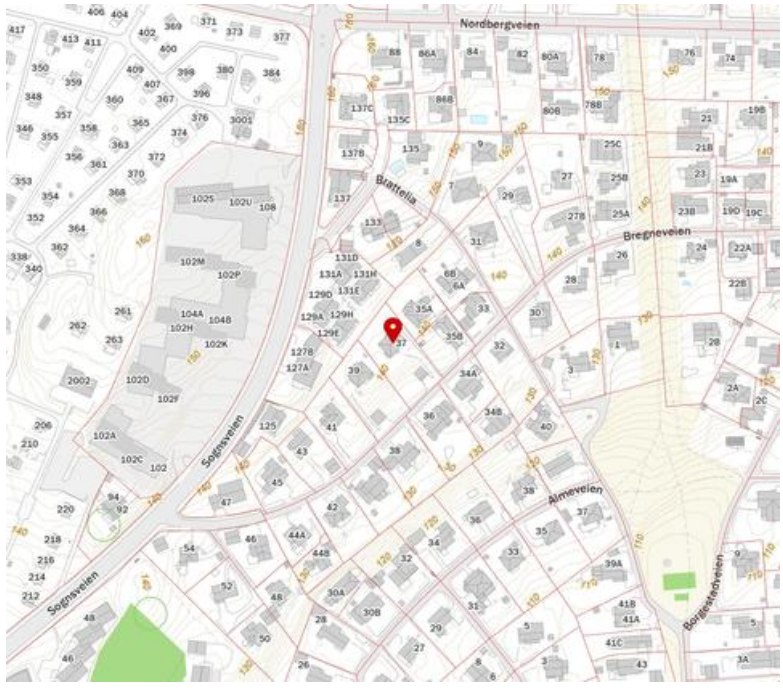
*«Et veletablert strøk i trygge omgivelser. Hyggelige mennesker som smiler og hilser på hverandre.»*

— 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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Bregneveien 37, 0855 OSLO
OSLO kommune
gnr. 50, bnr. 53, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 123 m²**



**Befaringsdato:** 27.08.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1732 **Referansenummer:** MW1752

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

**Rapportansvarlig**

Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

SENTRALT GODKJENT

Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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

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

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

Boligen er vesentlig oppgradert med nytt taktekke, ny kledning og etterisolerte yttervegger, nye innvendige overflater, nye våtrom, ny kjøkkeninnredning, nytt røropplegg og nytt e-anlegg.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1937**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen med valmet tak av sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (ensuite)
Badet er fra 2025.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad/vaskerom
Badet er fra 2025.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2025.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut av veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på loftet.
Boligen er utstyrt med og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2025. Grunnmuren er isolert.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger oversent fra selger.

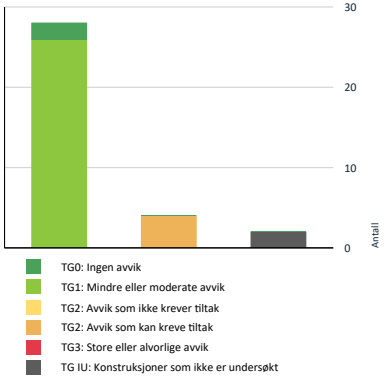


Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
1937

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Ombygget og modernisert | Boligen er ombygget innvendig samt modernisert utvendig og innvendig. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Rekvirent

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Rekvirent

### TG 1 Veggkonstruksjon

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

Opplysninger fra utførende:
Vegger er etterisolert i 2025.
- Etterisolert innvendig med 50 mm.
- 2 vegger på 1etg. sydøst og nordøst - beholdt gammel isolasjon på 50mm og isolert 50mm med nye isolasjon. Det vil si at totalen er 100mm
- Resten av veggene er isolert med 100mm ny isolasjon.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen med valmet tak av sperrekonstruksjon.
Taket er etterisolert med omvendt lufting i 2025 ifg rekvirent.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverkshøyde målt til 1,04 meter.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Eldre tettesjikt har større risiko for svikt. Alder på tettesjiktet er ukjent og det anbefaqlkes jevnlig kontroll.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 7 mm innenfor 2 meter på loftet.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det er gjennomført stikkprøvemålinger i stue og hovedsoverom i 2. etasje og på loft.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

### TG 2 Radon

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

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

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

Hoveddelen ligger 3 etasje over bakken og radonmåling er normalt ikke relevant for boligrom 3 etasjer over bakken.
Det er heller ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel å utføre radonmålinger, da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

### TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp til loftet er bratt og har lav frihøyde.
Anbefalt frihøyde i dag er minst 2,0 meter.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det vil være vanskelig å endre trappen til loftet. Aktsom bruk anbefales.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra 2025.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV med bilder

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Øverste skuffen har en ødelagt skinne.

**Konsekvens/tiltak**



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Selger opplyser at skinnen skal skiftes før overtakelse, men at det er noe leveringstid.



### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

Badet er fra 2025 og er ikke tatt i bruk.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV med bilder.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2025.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Rekvirent

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Rekvirent

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på loftet.

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.
   **2025**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Selgers opplysning.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Opplegg av lys og stikk i alle etg.**
   **Nytt sikringsskap med nye kurser.**
   **Montert av TKS.**
   **Gulvvarme i alle rom i 1 etg. og inngangen.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.**
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.**

**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?
    **Nei**

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.
Hele anlegget er oppgradert iflg rekvirent.
Selger har ikke bebodd eiendommen og kan derfor ikke besvare øvrige spørsmål om anlegget.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2025. Grunnmuren er isolert.



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uisolert garasje i trekonstruksjoner over ringmur av betong/mur. Taket er tekket med takplater. Motorisert vippeport i lettmetall.
Garasjen er en del av en dobbeltgarasje som er delt med skillevegg.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

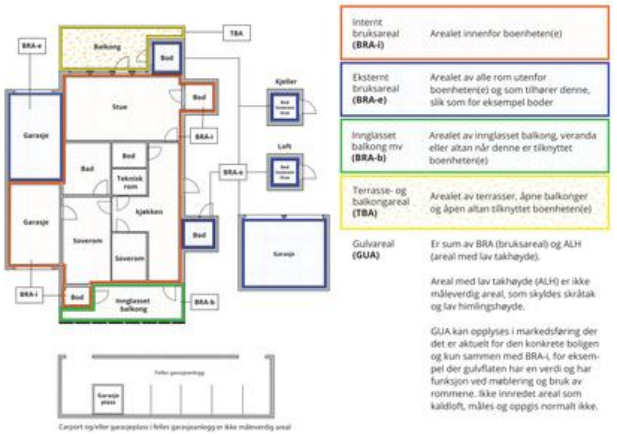
## Hva er måleverdig areal?

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.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 3 | | | 3 | | | 3 |
| 2. Etasje | 106 | | | 106 | 4 | | 106 |
| Loft | 14 | | | 14 | | 12 | 26 |
| Underetasje | | 16 | | 16 | | | 16 |
| **SUM** | **123** | **16** | | | **4** | **12** | **151** |
| **SUM BRA** | **139** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré | | |
| 2. Etasje | Hall, gang, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken | | |
| Loft | Innredet loft | | |
| Underetasje | | Garasje | |

**Kommentar**

I rom uten måleverdig areal måles ikke ALH areal. I rom hvor deler av arealet er måleverdig oppgis ALH areal for resten av rommet. Dette gjelder teknisk rom og kneloft på loftet.

Arealet på loftet er vanskelig å måle nøyaktig med håndholdt laser. Det kan derfor være mindre avvik. Dersom dette arealet er avgjørende anbefales det måling med annet verktøy f.eks scanning.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger oversent fra selger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Oppgraderinger i 2025 opplyst av selger:
Ny utvendig kledning, yttervegger er etterisolert.
Nye takrenner og nedløp
Nytt tak (isolasjon, takpapp, lekter, sløyfer og takstein i tegl)
Nye vinduer i tråd med Byantikvarens anbefaling
Ny utvendig drenering og isolert grunnmur
Nye varmekabler i hjulspor fra gaten opp til huset
Ny strømkabel fra gate til huset, lagt i bakken
Nytt utvendig strømskap
Etterisolert yttervegger
Komplett nytt elektrisk anlegg innvendig
Komplett nytt røropplegg innvendig
Komplette nye innergulv med trinnlydsplater, avretting og parkett
Nylagt varmefolie under parkett og nye varmekabler under fliser
Komplett nye bad
Komplett nytt kjøkken fra KVIK
Pipe rehabilitert innvendig med nytt stålrør
Ny peisovn
Alle overflater er pusset opp
Nye, solide innerdører
Ny loftstrapp

Det er lite dokumentasjon som er ferdigstilt før rapporten ferdigstilles.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | 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)** |
| Etasje | | 11 | | 11 | | 3 | 14 |
| **SUM** | | **11** | | | | **3** | **14** |
| **SUM BRA** | **11** | | | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

Selv om takhøyden er lavere enn 1,9 meter under garasjeporten er hele arealet medtatt iht måleregler.

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 123 | 16 |
| **Garasje** | 0 | 11 |



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.8.2025 | Lasse Jensen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 50 | 53 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bregneveien 37

**Hjemmelshaver**
Rynning Anne Karine Thorshaug, Bech Hege Thorshaug

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | Type |
|---|---|
| 0 | Skifteoppgjør |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Selger har ikke bebodd eiendommen og her ikke fylt ut egenerklæring iht. vilkår. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Byggservice Lier | 10.07.2025 | FDV dokumentasjon for bad med bilder | Gjennomgått | | Nei |
| Plan og bygg Oslo | 26.06.2025 | Ferdigattest:<br>- Rehabilitering av pipe | Gjennomgått | | Nei |
| Alt innen Elektro | 16.10.2025 | Samsvarserklæring:<br>- Nytt el-anlegg | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2025 | |
| 2 | 17.10.2025 | Endret TG og tekst for avtrekk på kjøkken etter utbedring. |
| 3 | 17.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bregneveien 37, 0855 OSLO
Gnr 50 - Bnr 53
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MW1752

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. aug. 2025

Oppdragsnummer
23-0192/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bregneveien 37, 0855 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Ullevål

**Selgere**
Tiberius Eiendom AS v/ Erlend Lilleberg

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

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP5085817.3.3
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggservice Lier AS. Komplett nye våtrom. Utført våren 2025.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggservice Lier AS. Utført våren 2025.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggservice Lier AS. Komplett nye våtrom. Utført våren 2025.



**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggservice Lier AS. Ny taktekking (ny isolasjon, takpapp, sløyfer, lekter og takstein, samt nye beslag, renner og nedløp). Utført våren 2025.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vedlikeholdsprosjekt AS. Ny utvendig drenering. Utført våren 2025.

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alt innen elektro Oslo AS. Komplett nytt elektrisk anlegg, inkludert nytt utvendig inntaksskap. Kabler lagt i bakken frem til bolig, luftstrekk fjernet. Utført våren 2025.

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

**Når ble kontrollen utført?** 2025

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Trekkerør ligger klart.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggservice Lier AS. Nytt innvendig VA. Utført våren 2025.

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Holte/ EG AS har vært ansvarlig søker for bruksendring og enkelte mindre fasadeendringer. Utført 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt innvendig pipeløp etablert av Designpeis AS. Omsøkt og godkjent av Oslo Kommune

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ny utvendig drenering 2025.



**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er ikke bygget nytt gulv på balkongen.

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt elektrisk anlegg 2025.

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt gulv over bjelkelaget i 2025. Det er lagt isolerende trinnlydsplater, avretningsmasse, parkettunderlag og parkett. Utført våren 2025.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt innvendig VA, nytt påkoblingpunkt i gate, men eldre rør fra husvegg til påkobling i Bregneveien.

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Ny tilstandsrapport utarbeidet av Tek-Norge i forbindelse med salget.

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Det ble utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med den forrige omsetningen.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Reguleringsplanen for Sogn Haveby er under revidering. Se vedlegg i salgsoppgaven.

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

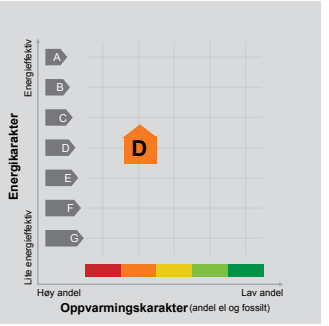


**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 23-0192/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bregneveien 37 |
| Postnummer | 0855 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 50 |
| Bruksnummer | 53 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80135408 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-173698 |
| Dato | 26.09.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Isolere varmtvannsrør**
**- Luft kort og effektivt**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig horisontal delt |
| **Byggeår** | 1937 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 139 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

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

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

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Vedtekter for Sameiet Bregneveien 37, seksjoner S1 og S2**
vedtatt i årsmøte den:

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

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Sameiet omfatter eiendommene:
Bregneveien 37, gnr. 50 bnr. 53, snr. 1-2 i Oslo kommune

Sameiets navn er: **Sameiet Bregneveien 37**

**§ 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 (fordeling utearealer/vedlegg til vedtekter), 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 ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt tilleggsdeler og terrasser/balkonger.

Unntak gjelder for utvendig kledning, utvendig tak og utside grunnmur/drenering. Vedlikehold av disse bygningsdelene besørges i fellesskap, med fordelingsnøkkel; S1=55/100 og S2=45/100.

Utvendig vedlikehold av garasje ved vei gjøres i fellesskap. Utgiftene fordeles likt mellom seksjonene.

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

Ingen av seksjonseierne kan motsette seg at det settes opp hekk i grensen mellom hageparsellene. Slike hekker skal ikke være høyere enn 2,0 meter.

Fellesutgifter, som skal og kan fordeles, skal fordeles likt mellom seksjonene.

Oslo den - 2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Spangen
BREGNEVEIEN 37

Dato: 23.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496970
8008391

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20240823 for BREGNEVEIEN 37.

**GNR. 50 BNR. 53**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.12.1932.

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

**1564 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

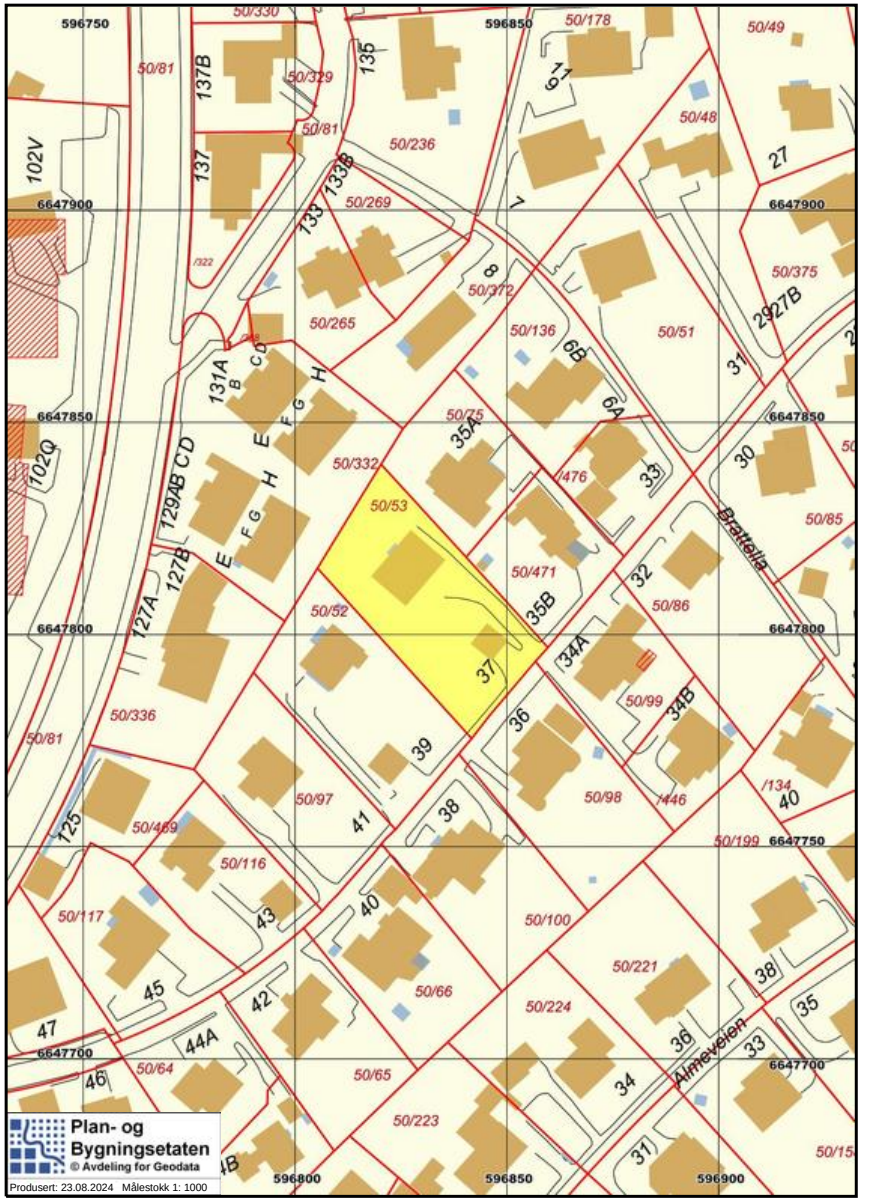
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

# S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

**Vedtaksdato:** 17.06.1998
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199505493
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.**

| **BESTEMMELSER:** | **RETNINGSLINJER**: |
|---|---|
| **§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder.**<br>Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96.<br><br>Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner. | |
| **§ 2. Formål**<br>Området reguleres til følgende formål:<br><br>- byggeområde boliger<br>- friområder - turvei, park, lek<br>- spesialområde - bevaring/bolig<br>- spesialområde - bevaring/kulturminner | *Retningslinjer til §2*:<br>*Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.*<br>*Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.*<br><br>*Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.*<br>*Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.*<br><br>*Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.* |
| **§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming.**<br>3.1. Plassering<br><br>Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen.<br><br>Bebyggelsen skal være frittliggende.<br><br>Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen.<br><br>Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet.<br><br>For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen.<br>Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter.<br><br>Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter. | *Retningslinje til § 3.1.*<br><br>*Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.*<br><br>*Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.*<br><br>*Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.*<br><br>*Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.*<br><br>*Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.*<br><br>*Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.*<br><br>*Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må* |

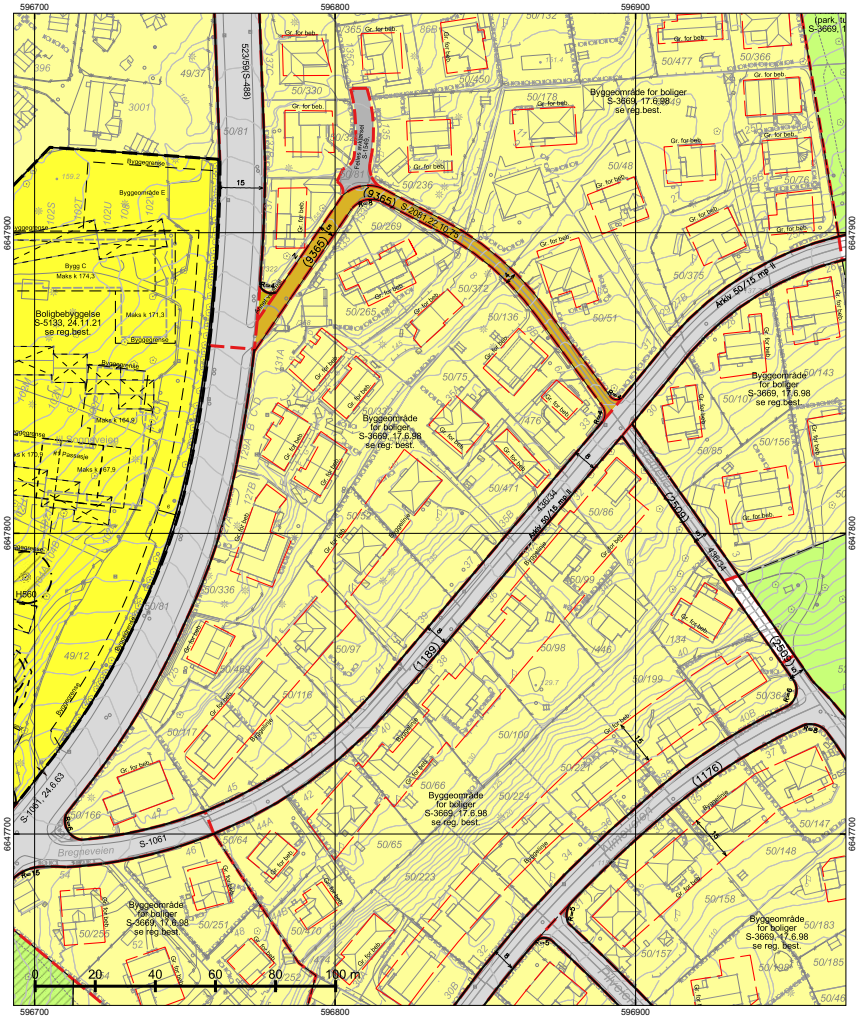
| | |
|---|---|
| | *undersøkes så tidlig som mulig.* |
| **3.2 Utforming**<br>Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur.<br><br>Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær.<br><br>Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus.<br><br>Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges.<br><br>For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes.<br><br>Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen.<br>Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader.<br>Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus.<br><br>Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre.<br>Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk.<br><br>Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes. | *Retningslinjer til §3.2.*<br>*Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.*<br><br>*Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.*<br><br>*Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*<br>*Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:*<br>- *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker*<br>- *volum*<br>- *materialbruk*<br>- *fasadekledning*<br>- *detaljer og dekorative elementer*<br>- *farger*<br><br>*Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.*<br><br>*For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.*<br><br>*Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.* |
| **§ 4. Tillatt bebyggelse.**<br>Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger.<br><br>Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet. | |
| **§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter.**<br>En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene.<br><br>Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2.<br>Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles. | *Retningslinjer til § 5:*<br>*Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.* |





| | |
|---|---|
| **§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig.**<br>Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre.<br>Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.<br>Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før.<br>Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse.<br>Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.<br>For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning. | |
| **§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon.**<br>Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp.<br>Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser.<br>Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis. | *Retningslinjer til §7:*<br>*Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.*<br>*For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.*<br>*Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.* |
| **§ 8. Krav til ubebygd areal.**<br>Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene.<br><br>Inngjerding skal tilpasses nabotomtene.<br>Det tillates ikke tett inngjerding.<br><br>Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et | *Retningslinjer til §8:*<br>*En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.*<br><br>*Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre* |

| | |
|---|---|
| vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien. | *hagebeltene til sin opprinnelige form. Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.* |
| **§ 9. Strøkstjenlig virksomhet**<br>Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet.<br>Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området.<br>Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer. | *Retningslinjer til §9:*<br>*Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.* |
| **§ 10. Parkering.**<br>Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt. | *Retningslinjer til §10:*<br>*Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.* |
| **§ 11. Støy og Luft**<br>Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk.<br>Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer. | *Retningslinjer til §11:*<br>*Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.* |
| **§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner**<br>Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9.<br>Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3. | *Retningslinjer til §12:*<br>*Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.*<br>*Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.* |
| **§ 13. Krav til byggesøknaden.**<br>Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde:<br>- dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser<br>- byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen<br>- terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e).<br>- beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen.<br>- garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan.<br>- - det kan stilles krav om utomhusplan. | *Retningslinjer til § 13:*<br>*Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel*<br><br>*Utomhusplanen skal vise:*<br>- *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.*<br>- *bebyggelsens etasjetall og møneretning*<br>- *avgrensing av tomter og fellesarealer*<br>- *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder*<br>- *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.*<br>- *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.* |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 133643/ 86496970
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: BREGNEVEIEN 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/53

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg

- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

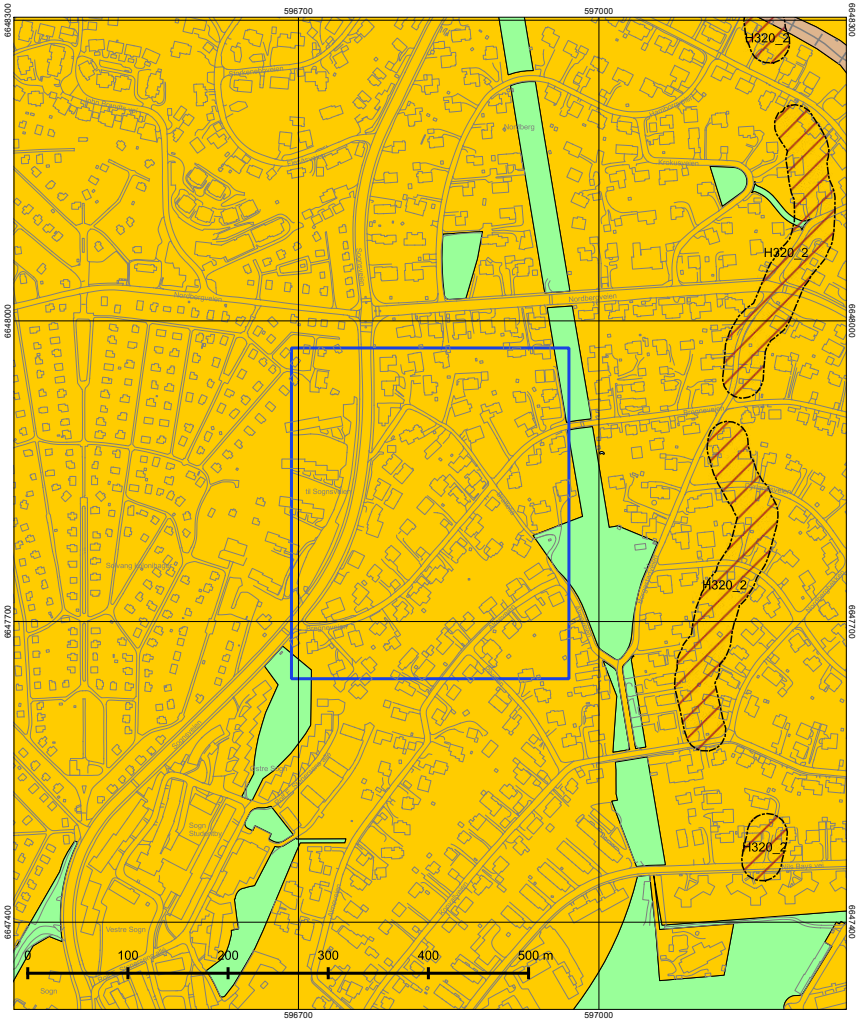
Dato: 23.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 133643/ 86496970
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: BREGNEVEIEN 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/53

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133643/86496970
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Berørte hjemmelshavere med flere

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 01.04.2025 |
|---|---|---|---|
| | 202551015 - 24<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anne Lise Iversen | |

# Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Sogn Haveby

**Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Det midlertidige forbudet gjelder for alle eiendommer som er omfattet av S-3669.**

**I Bregneveien 37 er det sendt inn søknad om oppføring av tilbygg til tomannsbolig og fasadeendringer på tomannsbolig den 15.10.202 og det er den 16.10.2024 sendt inn søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje. I Kongleveien 17 er det sendt inn søknad om riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig i Kongleveien 17 den 03.12.2024.**



**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



## Bakgrunn

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er utløst som følge av 3 søknader (sak 202460884, 202460885 og 202462549). I Bregneveien 37 er det sendt inn søknad om oppføring av tilbygg til tomannsbolig og fasadeendringer på eksisterende tomannsbolig, samt søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje.

I Kongleveien 17 er det sendt inn søknad om riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig.

Plan- og bygningsetaten har funnet det nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for alle eiendommer i Sogn haveby, da det er flere eiendommer i Sogn haveby som fremstår som godt bevart og som utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området. Plan- og bygningsetaten har mottatt flere byggesaker i området den siste tiden hvor det foreslås store endringer på eiendommer som etter Plan- og bygningsetatens vurdering fremstår som godt bevart og utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området. Plan- og bygningsetaten er derfor bekymret for hvorvidt den eksisterende planen fungerer etter opprinnelig intensjon, som var å ta vare på et helhetlig miljø.

Plan- og bygningsetaten vurderer at på sikt vil en utvikling hvor eksisterende hus som er godt ivaretatt, vil kunne rives til fordel for store, dominerende nybygg eller endres vesentlig ved tilbygg og ombygginger/fasadeendringer, som vil være svært uheldig for Sogn haveby som helhet og kulturmiljø. Sogn haveby har i mindre grad enn mange områder vært utsatt for fortetting eller sterk transformasjon av de eksisterende boligene, og området fremstår som relativt intakt i forhold til hvordan det opprinnelig ble bygget ut. Enkelte eiendommer ble regulert til bevaring i reguleringsplanen som ble vedtatt i 1998 og en del bygninger ble kommunalt listeført. Det er flere eiendommer og enkeltobjekter med høy verneverdi som ikke har tilstrekkelig vern i form av å være regulert til bevaring eller ført på Byantikvarens Gul liste, og det er behov for en kartlegging av området med tanke på å sikre verneverdien for å sikre ivaretakelse av kulturmiljøet som helhet.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert/ny reguleringsplan, mener Plan- og bygningsetaten at det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

## Planstatus

Eiendommene er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Noen områder er avsatt til friområde/park.

Eiendommene er regulert til underformål byggeområde for boliger, friområder-turvei, park, lek, spesialområde- bevaring/bolig og spesialområde – bevaring /kulturminner gjennom reguleringsplan for Sogn Haveby- fortetting og bevaring, S-3669, vedtatt 17.06.1998.

Flere eiendommer og boliger i Sogn haveby er på Byantikvarens Gul liste.

Reguleringsbestemmelsene og retningslinjene til § 2 sier hva hensikten med reguleringsplanen er:

*Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur. Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster. [...] Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.*

## Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Tiltakshaver/grunneier, Ansvarlig søker i sak 202460884 og 202462549, naboer, gjenboere, bydel Nordre Aker, Byrådsavdeling for byutvikling, Berg Nordberg Sogn Tåsen Vel og Byantikvaren ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev 20.02.2025. I varselet ble det satt en frist til to uker etter at brevet ble mottatt, for å komme med innspill til forslaget.

## Bemerkninger til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 12 bemerkninger til forslaget. Oversikt over hvem som har kommet med bemerkninger finnes i saken og er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

Flere av bemerkningene gjelder spørsmål om varselet om midlertidig forbud kun gjelder for Bregneveien 37 og Kongleveien 17 eller om varselet gjelder for alle eiendommer i Sogn haveby.

Det har kommet inn en merknad som går på at innsender ikke forstår begrunnelsen for midlertidig forbud mot tiltak. Innsender synes det virker å være en overreaksjon på en naturlig utvikling av området. Et forbud vil bli inngripende og begrensende for de som ønsker å bevare og utvikle eiendommene innenfor S-3669. Reguleringsplanen er allerede detaljert, begrensende og sikrer at området bevares med de allerede vernede bygg og eiendommer, samt øvrige restriksjoner for reguleringsplanen.

Det har også kommet inn en bemerkning på at midlertidig forbud mot tiltak utgjør et stort inngrep i eiendomsretten og bør brukes med varsomhet. Innsender skriver at det må påregnes en viss forutberegnelighet for de som bor i planområdet. Reguleringsplan S-3669 er ikke listet opp i listen med utdaterte planer i vedlegg 3 i forslag til ny kommuneplan, og det var derfor ikke forutberegnelig at det ville komme et midlertidig forbud mot tiltak i dette området.

Flere av bemerkningene går på hvordan mulighetene er for å gjennomføre mindre endringer og tiltak, samt vedlikehold av eksisterende boliger og tiltak i forbudsperioden. Det har også kommet spørsmål om hva det menes med at det er mulighet for å søke om tiltak som ikke hindrer det videre planarbeidet.



Det har kommet inn en bemerkning som gir støtte til forslaget om midlertidig forbud. Berg Nordberg Sogn Tåsen Vel skriver at det er på tide at det gripes inn mot den utviklingen som gjennom flere tiår og i stadig økende grad truer det grunnleggende formålet med S-3669, som altså er å bevare og beskytte det unike bo-området, bebyggelsesmønster og grøntområde som Sogn Haveby utgjør. Velet hadde en viktig funksjon som samarbeidspartner med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren i forbindelse med utarbeidelse av S-3669 og påtar seg gjerne en tilsvarende rolle i det arbeid som nå skal igangsettes. Velet oppgir at både bestemmelsene, retningslinjene og fortolkningen av intensjonen av reguleringsplanen bør gjennomgås og revideres.

Det er også kommet en bemerkning på at det kan oppnås mye av det Plan- og bygningsetaten ønsker ved å fjerne muligheten for å ha parkering utenfor byggegrensen i arbeid med ny reguleringsplan.

## Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger

Omfang av varsel om midlertidig forbud mot tiltak og vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

Plan- og bygningsetaten har svart ut de som hadde spørsmål om varselet gjelder for alle eiendommer i Sogn Haveby eller om varselet kun gjaldt for Bregneveien 37 og Kongleveien 17. Varselet gjaldt for alle eiendommer i Sogn haveby og vedtak om midlertidig forbud gjelder for alle eiendommer i Reguleringsplan S-3669 - Sogn haveby. Naboer og gjenboere skal ha varsel om midlertidig forbud og orientering om vedtak om midlertidig forbud og det er derfor flere gjenboere som ikke er en del av reguleringsplan S-3669, som har fått varsel og som får orientering om vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Behov for nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak

En av bemerkningene går på at et midlertidig forbud er et unødvendig inngrep, da innsender mener at reguleringsplanen allerede er detaljert, begrensende og sikrer at området bevares med de allerede vernede bygg og eiendommer, samt øvrige restriksjoner for reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten er ikke enig i at eksisterende reguleringsplan S-3669 fungerer godt nok etter sin opprinnelige intensjon. Intensjonen var å ta vare på et helhetlig miljø. Plan- og bygningsetaten mener at hverken gjeldene reguleringsplan eller oppføring av enkelteiendommer på Gul liste er tilstrekkelig til å styre bevaring eller en eventuell utvikling av området.

Hjemmelsgrunnlag og forutsigbarhet

En av bemerkningene går på at midlertidig forbud mot tiltak utgjør et stort inngrep i eiendomsretten og bør brukes med varsomhet. Innsender skriver at det må påregnes en viss forutberegnelighet for de som bor i planområdet. Reguleringsplan S-3669 er ikke listet opp i listen med utdaterte planer i vedlegg 3 i forslag til ny kommuneplan, og det var derfor ikke forutberegnelig at det ville komme et midlertidig forbud mot tiltak i dette området.

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunen har anledning til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i et område etter plan- og bygningsloven § 13-1. Plan- og bygningsloven § 13-1 gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot iverksettelse av tiltak i et område som kommunen mener bør undergis ny planlegging.

Grunnvilkåret er derfor at forbudet må være begrunnet i at det etter kommunens skjønn er behov for å utarbeide en ny eller endret arealplan for området. Dette kan f.eks. skyldes at kommunen ønsker å få på plass en mer detaljert regulering eller at kommunen rett og slett har endret syn på hvordan området skal utnyttes. Ut over dette grunnvilkåret stilles det lite krav til kommunens begrunnelse. Plan- og bygningsetaten mener at eksisterende reguleringsplan S-3669 ikke fungerer godt nok etter sin opprinnelige intensjon. Intensjonen var å ta vare på et helhetlig miljø og ivareta enkeltobjekter. Plan- og bygningsetaten har mottatt flere byggesaker i området hvor det foreslås store endringer som etter Plan- og bygningsetatens vurdering fremstår som godt bevart og utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området. Det er derfor behov for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering for området.

Innsender har også påpekt at et midlertidig forbud mot tiltak fjerner forutsigbarheten for de som har eiendommer innenfor planområdet, ettersom rammebetingelsene for utvikling av eiendommene deres plutselig endres. Det er helt riktig at dette er en konsekvens av det å varsle og legge ned et midlertidig forbud mot tiltak. Dette oppleves naturlig nok som dramatisk for de det gjelder, spesielt for privatpersoner som ikke er kjent med midlertidig forbud mot tiltak fra før. Det er likevel slik at det er på denne måten midlertidige forbud mot tiltak er innrettet, nettopp for at dette virkemiddelet skal oppnå den effekten det er ment å ha. Behovet for forutsigbarhet for den enkelte grunneier/tiltakshaver er i lovgrunnlaget da avveid opp mot kommunens behov for å kunne styre arealutviklingen. Dersom et midlertidig forbud mot tiltak skulle vært «forhåndsvarslet» ut over slik de varsles etter loven, ville også effekten av forbudet blitt klart svekket og i mange tilfeller falt helt bort.

Innsender har rett i at Sogn haveby ikke er på listet opp i listen med utdaterte planer i vedlegg 3 i forslag til ny kommuneplan. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at denne listen ikke er førende for hvilke områder som det kan vurderes å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Kommunen har alltid anledning til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak er et relativt vanlig verktøy i de tilfellene der det er kommunen som står for reguleringsarbeidet, nettopp fordi slike revisjoner stort sett gjennomføres for å sikre verdier som ellers ville gått tapt. Dette er ikke nødvendigvis noe privatpersoner er klar over, men de aller fleste tiltakene som er under planlegging, og som er omfattet av forbudet, har en ansvarlig søker som bør kjenne til at dette er en mulighet som kommunen har.



Hvilke tiltak omfattes av det midlertidige forbudet mot tiltak?

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak betyr at Plan- og bygningsetaten har anledning til å utsette alle former for tiltak, også tiltak som ikke er søknadspliktig. Det kommer frem under «Plan og bygningsetatens vurdering og konklusjon» hvilke tiltak som omfattes av det midlertidige forbudet. Plan- og bygningsetaten har valg å unnta enkelte type tiltak fra forbudet, se mer om dette under avsnittet «Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon».

Øvrige bemerkninger

Innspill fra Nordberg Sogn Tåsen Vel og innspill om parkeringsplasser, tas til orientering og vil vurderes i det videre planarbeidet.

## Byantikvarens uttalelse

Byantikvaren uttalte seg vedrørende tilbygg og fasadeendringer, samt riving av garasje og oppføring av ny garasje i Bregneveien 37:

*Bregneveien 37 fremstår i dag som et av de mest intakte og best bevarte husene fra den opprinnelige 30-tallsbebyggelsen i Sogn Haveby. Byantikvaren har derfor besluttet å føre Bregneveien 37 opp på vår gule liste.*

*Vi fraråder sterkt foreslåtte tilbygg og fasadeendringer på eksisterende hovedhus og anmoder om at tiltakene reduseres i tråd med våre tilbakemeldinger. Dersom tiltakene ikke reduseres, vil vi vurdere å be Plan- og bygningsetaten om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, med hensikt å regulere eiendommen til hensynssone bevaring.*

Byantikvaren uttalte seg vedrørende riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig i Kongleveien 17:

*«Kongleveien 17 har verdi som et funkishus fra 30-tallet, og utgjør en viktig del av det helhetlige kulturmiljøet Sogn Haveby. Vi fraråder riving, men vil ikke prioritere eiendommen så høyt at vi fører den opp på Gul liste. Stabburet er uten erkjent kulturminneverdi, og vi motsetter oss ikke riving av dette.*

*Vi fraråder sterkt foreslått nybygg og terrengendringer. Vi bemerker at tiltakene vesentlig griper inn i terrenget og det grønne hagebeltet som planen har som formål å verne. Videre er nybygget som foreslås ikke i tråd med planen hva gjelder tilpasning til området. Vi viser for øvrig til vår vurdering i sin helhet.»*

## Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Sogn haveby består for det meste av småhusbebyggelse i form av ene-, to- tre- og firemannsboliger. Det som i første rekke særpreger havebyen er det enhetlige bebyggelsesmønsteret og grøntstrukturen. De aller fleste husene i Sogn Haveby er oppført i såkalt «folkefunkis» i tre.

Vedtak om midlertidig forbud er utløst som følge av 3 søknader i Bregneveien 37 og Kongleveien 17, men Plan- og bygningsetaten vurderer at det er nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i hele området som er omfattet av Reguleringsplan S-3669. Dette er fordi disse sakene illustrerer hvordan ulike tiltak ikke er godt nok ivaretatt i vedtatt reguleringsplan.

Hensikten med reguleringsplanen er etter retningslinjene til § 2 å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesstruktur og grønnstruktur. Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster. Plan- og bygningsetaten har mottatt flere byggesaker i området i den siste tiden som etter Plan- og bygningsetatens vurdering fremstår som godt bevart og utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området. Som Byantikvaren uttaler er det er flere enkeltobjekter med høy verneverdi i området som ikke har tilstrekkelig vern i form av å være regulert til bevaring eller ført på Gul liste. Plan- og bygningsetaten er enig med Byantikvaren at den eksisterende planen ikke fungerer etter sin opprinnelige intensjon, som var å ta vare på et helhetlig miljø. På sikt vil en utvikling der eksisterende, velholdte hus, rives til fordel for store, dominerende nybygg, eller endres i vesentlig grad ved tilbygg, påbygg og omfattende fasadeendringer, være svært uheldig for Sogn Haveby som helhet og kulturmiljø.

For å opprettholde den kulturhistoriske helheten, og sikre at det enhetlige bebyggelsesmønsteret og grøntstrukturen ivaretas, vil plan- og bygningsetaten endre reguleringsplanen. I denne forbindelse vil etaten også sikre kvaliteten ved den enhetlige strukturen og ivareta eksisterende bygg og få klarere bestemmelser. Etaten vil i forbindelse med dette vurdere b.la bestemmelsene om utforming, plassering, utnyttelse og høyder og vurdere å inkorporere retningslinjene og veilederen i bestemmelsene, slik at de verdifulle kvalitetene sikres for fremtiden. Dette vil også gi større forutsigbarhet og tilrettelegge for økt kontinuitet og likebehandling i fremtidige byggesaker.

Plan- og bygningsetaten har derfor funnet det nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for alle eiendommer i Sogn haveby, da det er flere eiendommer i Sogn haveby som fremstår som godt bevart og som utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert/ny reguleringsplan, mener Plan- og bygningsetaten at det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

## Tiltak som er omfattet av forbudet

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 60 cm, målt 60 cm over terreng.

### Unntak fra forbudet

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende reguleringsplan S-3669.



- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet eller endringer av fasade
- Riving av frittliggende bygning på maks 50 m² BYA/BRA, som er oppført etter vedtakelse av reguleringsplan S-3669 (17.06.1998) og som ikke har rom for varig opphold
- Gjenoppføring til siste lovlige situasjon etter brann eller tilsvarende skade
- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Drenering, inkludert legging av drensledninger
- Etablering av energibrønner
- Tiltak på nettanlegg (elektriske anlegg)

Tiltak som er nevnt ovenfor, er unntatt forbudet. Dersom et tiltak er unntatt fra forbudet, og det er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må det fortsatt gjennom ordinær byggesaksbehandling.

Det forutsettes at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan S-3669 for å kunne tillates/gjennomføres. Plan- og bygningsetaten viser spesielt til S-3669 § 12 og retningslinjene hvor det kommer frem at ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens § 9. Dersom tiltaket er unntatt fra forbudet, må likevel forhold til arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner avklares før tiltakene kan gjennomføres. Tiltakshaver må derfor avklare behov for arkeologisk registrering med Byantikvaren før tiltak som en unntatt kan gjennomføres.

Alle tiltak som ikke er eksplisitt nevnt over, er omfattet av forbudet.

## Begrunnelse for unntakene

Kommunen kan i forbindelse med et forbud gjøre unntak for tiltak som etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan kommunen gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet. På grunn av omfanget til dette forbudet er det hensiktsmessig at disse vurderingene i størst mulig grad gjøres på forhånd og at unntakene gis direkte i forbudet. På denne måten blir det også mest mulig forutsigbart hvilke tiltak kommunen mener ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. Det vil likevel fremdeles være mulig å unnta enkelttiltak, etter en konkret vurdering, dersom noen søker samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

## Søknader som er omfattet av forbudet

Plan- og bygningsetaten angir at søknader som ikke er avgjort når varsel om midlertidig forbud mot tiltak sendes ut, vil være omfattet av et eventuelt forbud, så lenge søker er varslet om forbudet innen utløpet av saksbehandlingsfristen og forbudet blir vedtatt senest åtte uker etter at det er varslet. Alle søknader som er sendt inn før forbudet trer i kraft og som ikke er ferdigbehandlet, er derfor omfattet, og vil ikke behandles før forbudet er opphevet.

Endringssøknader behandles på samme måte som en ny søknad, og endringssøknader vil derfor også omfattes av forbudet.

Tiltak som allerede har fått tillatelse, vil ikke rammes av forbudet eller senere plan, selv om tiltaket ikke er igangsatt.

## Oppstart av arbeid med ny plan

Etter vedtak om midlertidig forbud mot tiltak vil vi starte arbeid med ny plan for området. Ny plan må vedtas senest innen 4 år, jf pbl. § 13-2.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b.

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

Vennlig hilsen

***Hanne Høybach - avdelingsdirektør***
***Siri Gauthun Kielland - etatsdirektør***

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO
Bydel Nordre Aker, Postboks 4433 Nydalen, 0403 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grunerløkka, 0505 OSLO
EG HOLTE AS, Kilden 1, 3118 TØNSBERG
STØRE ARKITEKTER AS, Postboks 6 Vinderen, 0319 OSLO

# Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614841687
Vedlegg: Ja

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

**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 |
|---|---|---|---|
| 190461 | RYNNING ANNE K.THORSHAUG | | BREGNEVEIEN 35B, 0855 OSLO |
| 060466 | BECH HEGE THORSHAUG | | NILS BAYS VEI 45 B, 0855 OSLO |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 50 | 53 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 50 | 53 | 0 | 1 | 55 / 100 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 50 | 53 | 0 | 2 | 45 / 100 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI 05.06.25, SAEN

Doknr: 662436 Tinglyst: 12.06.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

16.05.2025 07:29



# Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | 45870972 SANDER ENDRESEN |

**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 | |
|---|---|---|---|
| Sivilarkitekt Eirik Ryssgård | 981388135 | eirik@ryssgaard.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Raschs vei 47 | 1153 | OSLO | 922 79 798 |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 50 | 53 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 060466[redacted] | Hege Thorshaug Bech | 1/2 |
| 190461[redacted] | Anne K. Thorshaug Rynning | 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.

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringseksjon; 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 55 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 45 | 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 | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 18 mars 2025 | |

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

## 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 |
|---|---|
| 18 mars 2025 | |





## 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, 7. mars 2025 | | ERLEND LILLEBERG, for org. nr. 997829786 |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 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 | 53 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 14.05.2025 | Inger Dyrø | Oslo Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 18. mars 2025 | |

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|

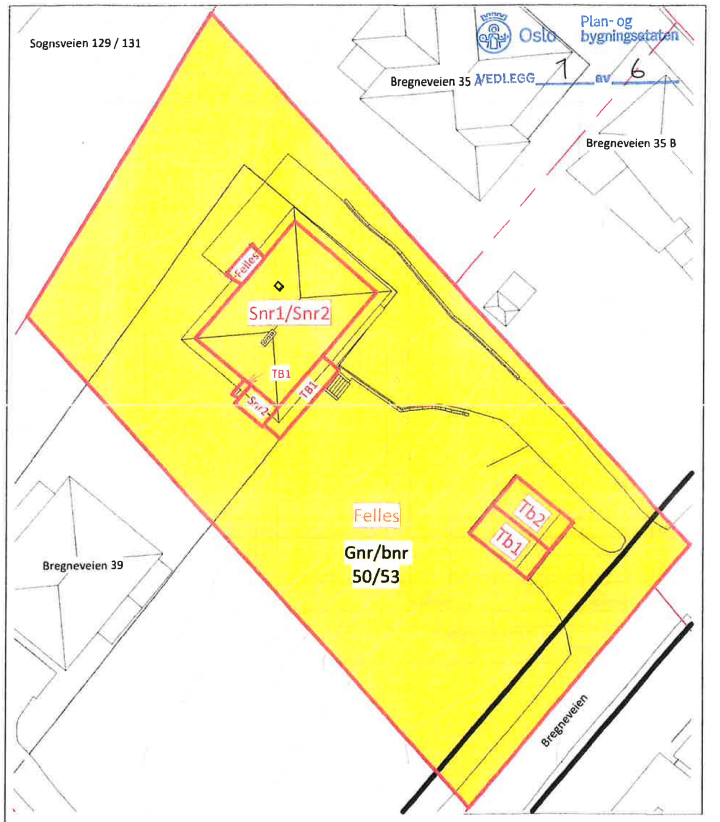
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 18 mars 2025 | Innsenderens underskrift

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







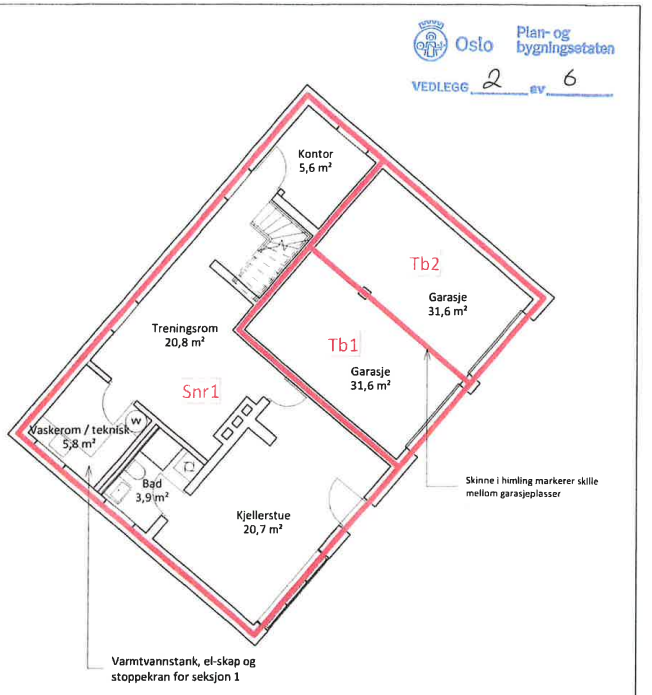

Situasjonsplan seksjonering

Bregneveien 37
0855 OSLO
Gnr/bnr 50/53

Målestokk
1 : 300 (på A4)

Dato
05.03.2025

A-04-77-051 A




N

Bregneveien 37
0855 OSLO
Gnr/bnr 50/53

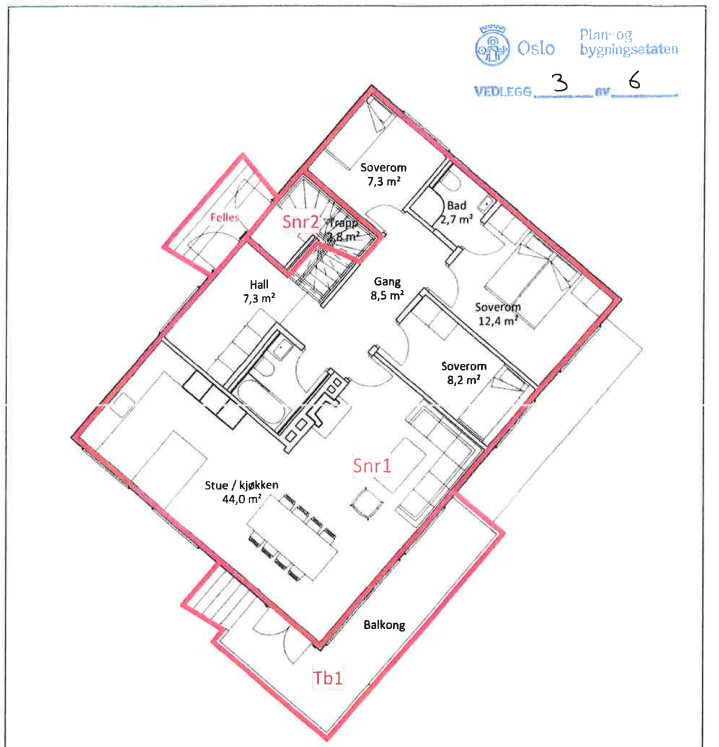
Underetasje seksjonering

Målestokk
1 : 100 (på A4)

Dato
18.03.2025

A-04-77-101 A






N

Bregneveien 37
0855 OSLO
Gnr/bnr 50/53

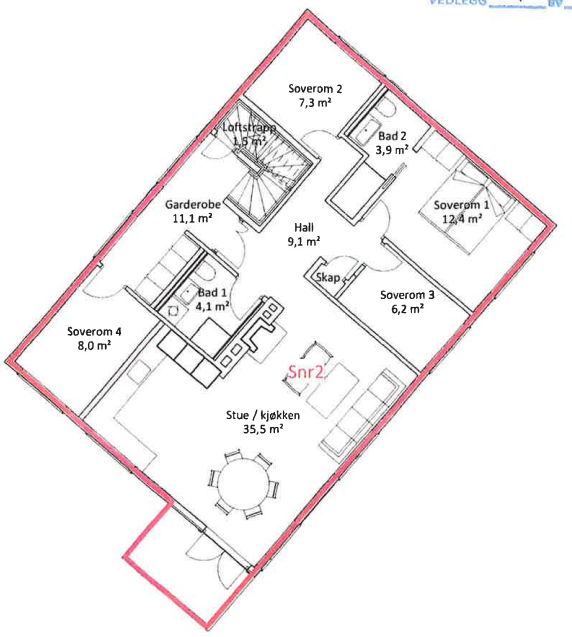
1. etasje seksjonering

Målestokk
1 : 100 (på A4)

Dato
05.03.2025

A-04-77-111 A

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 6




N

Bregneveien 37
0855 OSLO
Gnr/bnr 50/53

2. etasje seksjonering

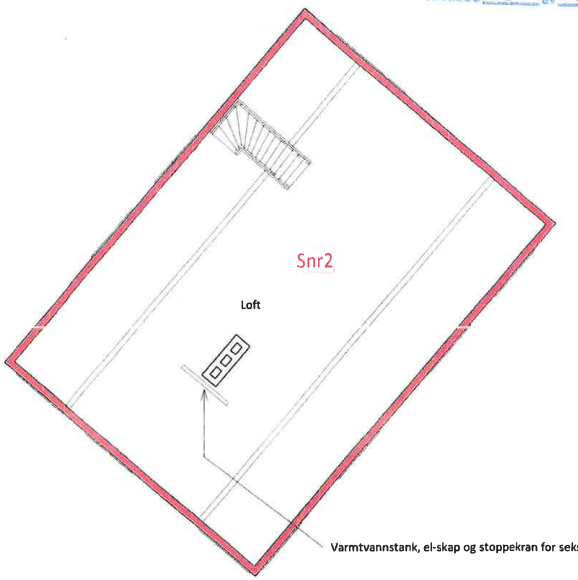
Målestokk
1 : 100 (på A4)

Dato
05.03.2025

A-04-77-121 A



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 6




N

Bregneveien 37
0855 OSLO
Gnr/bnr 50/53

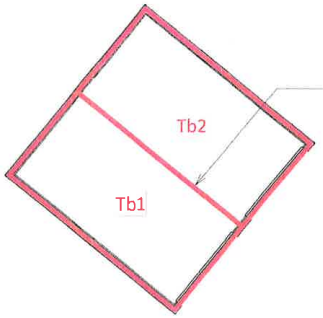
Loft seksjonering

Målestokk
1 : 100 (på A4)

Dato
18.03.2025

A-04-77-131 A

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 6




Skinne i himling markerer skille mellom garasjeplasser

N

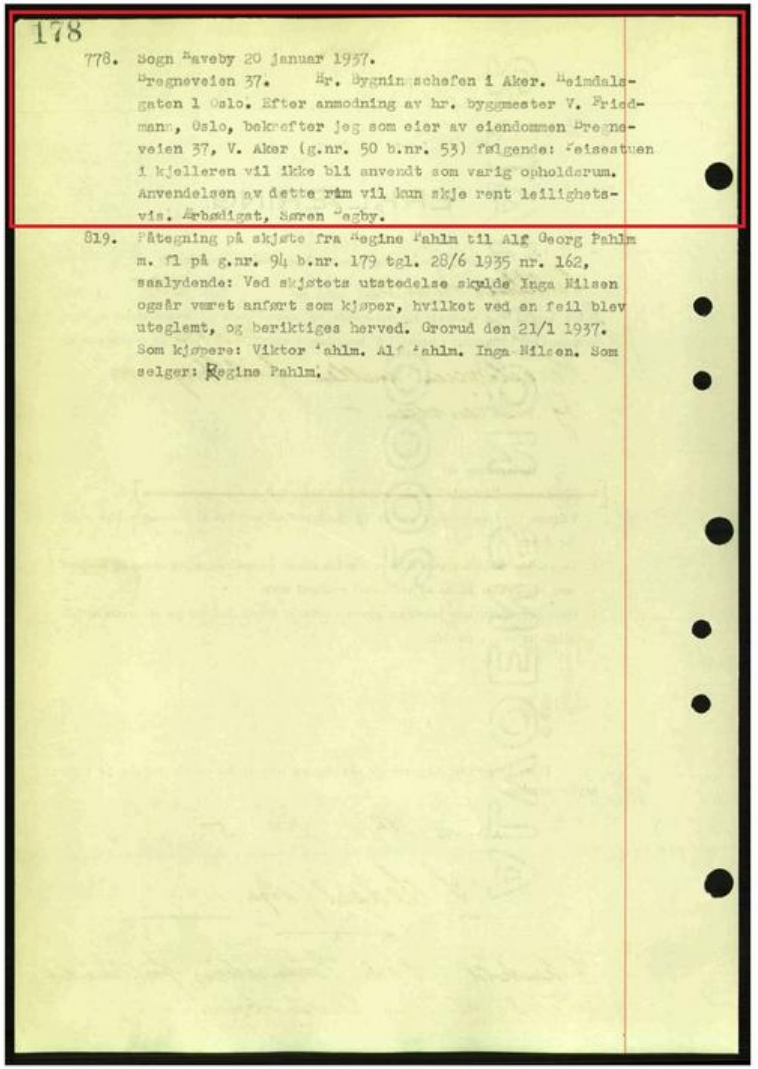
Bregneveien 37
0855 OSLO
Gnr/bnr 50/53

Garasje ved vei
Seksjonering

Målestokk
1 : 100 (på A4)

Dato
05.03.2025

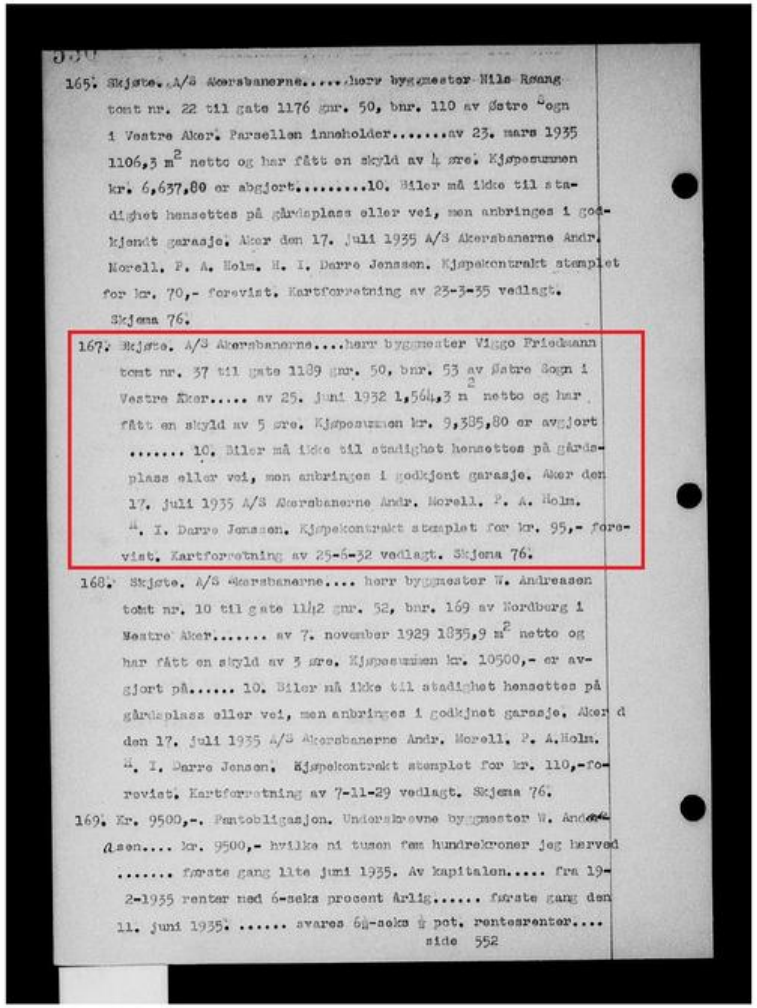
A-04-77-151 A



178

778. Sogn Saveby 20 januar 1937.
Bregneveien 37. Hr. Bygningssjefen i Aker. Heimdalsgaten 1 Oslo. Efter anmodning av hr. byggmester V. Friedmann, Oslo, bekrefter jeg som eier av eiendommen Bregneveien 37, V. Aker (g.nr. 50 b.nr. 53) følgende: Peisestuen i kjelleren vil ikke bli anvendt som varig opholdsrum. Anvendelsen av dette rom vil kun skje rent leilighetsvis. Ærbødigst, Søren Sagby.

819. Påtegning på skjøte fra Regine Pahlm til Alf Georg Pahlm m. fl på g.nr. 94 b.nr. 179 tgl. 28/6 1935 nr. 162, saalydende: Ved skjøtets utstedelse skulde Inga Nilsen også vært anført som kjøper, hvilket ved en feil blev uteglemt, og beriktiges herved. Grorud den 21/1 1937. Som kjøpere: Viktor Pahlm. Alf Pahlm. Inga Nilsen. Som selger: Regine Pahlm.



165. Skjøte. A/S Akersbanerne.....herr byggmester Nils Rsang tomt nr. 22 til gate 1176 gnr. 50, bnr. 110 av Østre Aogn i Vestre Aker. Parsellen inneholder.....av 23. mars 1935 1106,3 $m^2$ netto og har fått en skyld av 4 øre. Kjøpesummen kr. 6,637,80 er avgjort.....10. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i godkjendt garasje. Aker den 17. juli 1935 A/S Akersbanerne Andr. Morell. P. A. Holm. H. I. Darre Jenssen. Kjøpekontrakt stemplet for kr. 70,- forevist. Kartforretning av 23-3-35 vedlagt. Skjema 76.

167. Skjøte. A/S Akersbanerne....herr byggmester Viggo Friedmann tomt nr. 37 til gate 1139 gnr. 50, bnr. 53 av Østre Aogn i Vestre Aker..... av 25. juni 1932 1,564,3 $m^2$ netto og har fått en skyld av 5 øre. Kjøpesummen kr. 9,385,80 er avgjort ..... 10. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i godkjent garasje. Aker den 17. juli 1935 A/S Akersbanerne Andr. Morell. P. A. Holm. H. I. Darre Jenssen. Kjøpekontrakt stemplet for kr. 95,- forevist. Kartforretning av 25-6-32 vedlagt. Skjema 76.

168. Skjøte. A/S Akersbanerne.... herr byggmester W. Andreasen tomt nr. 10 til gate 11½2 gnr. 52, bnr. 169 av Nordberg i Vestre Aker..... av 7. november 1929 1835,9 $m^2$ netto og har fått en skyld av 3 øre. Kjøpesummen kr. 10500,- er avgjort på..... 10. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i godkjnet garasje. Aker den 17. juli 1935 A/S Akersbanerne Andr. Morell. P. A.Holm. H. I. Darre Jensen. Kjøpekontrakt stemplet for kr. 110,-forevist. Kartforretning av 7-11-29 vedlagt. Skjema 76.

169. Kr. 9500,-. Pantobligasjon. Undertegnede byggmester W. Andreasen.... kr. 9500,- hvilke ni tusen fem hundrekroner jeg herved ..... første gang lite juni 1935. Av kapitalen..... fra 19-2-1935 renter med 6-seks prosent årlig..... første gang den 11. juni 1936. ..... svares 6½-seks ½ pct. rentesrenter....

side 552

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0225/24
Vår referanse: 3564101/24742677
Bestilling: C3 2024-08-26 93

Dato
26.08.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 70493 | 105 | 28.10.1987 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 50 | 53 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



1

E R K L Æ R I N G

GNR.50 BNR.53 BREGNEVEIEN 37
Eiendom

GARASJE — Arbeidets art
87/2123 — Bygn.kontr. jnr.

Den ...29.09.87.... har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til kant regulert Bregneveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 29/10 87
Eiers underskrift

DAGBOKFØRT
28.OKT.87 070493
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Plan- og bygningsetaten

Oslo

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/10842-4 | Anne Lise Iversen | 26.09.2025 |

Adresse: Bregneveien 37
Eiendom: 50/53
Ansvarlig søker: EG HOLTE AS
Tiltakshaver: TIBERIUS EIENDOM AS

## Ferdigattest - Bregneveien 37

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendige endringer, bruksendring av kjeller og fasadeendringer på eksisterende bolig mottatt 24.09.2025.**

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

### Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

*Kristoffer Smith-Meyer*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202460884_27_7_Snitt_A-A
202460884_27_6_Plan_2_etasje_og_loft
202460884_27_5_Plan_underetasje_og_1_etasje
202460884_27_4_Situasjonsplan
202460884_27_9_Fasade_sydøst_og_sydvest
202460884_27_8_Fasade_nordvest_og_nordøst

Mottakere:
EG HOLTE AS, Milla Flesche

Kopi til:
TIBERIUS EIENDOM AS, Erlend Lilleberg

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DESIGNPEIS AS
Brekkeåsen 2
1816 SKIPTVET

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 26.06.2025 |
|---|---|---|---|
| | 202553631 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Maren Sofie Duesund | |

Adresse: BREGNEVEIEN 37
Tiltakshaver: TIBERIUS EIENDOM AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 50/53/0/0
Søker: DESIGNPEIS AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Bregneveien 37

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein med nytt stålrør, mottatt 18.06.2025.**

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

### Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553631** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Flyfoto med markering | | | 1/7 |

### Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

***Maren Sofie Duesund - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
TIBERIUS EIENDOM AS, Åmotveien 29, 0880 OSLO

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Ullevål

**Sognsveien 70B, 0855 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/ulleval**

**23 00 65 60**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke –
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0192/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Bregneveien 37 0855 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 50, bnr 53, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no