NORDVIK

Sondrevegen 18

4 soverom | 263 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sondrevegen 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende enebolig på 263m² | Solrik hage & sydvestvendte uteplasser | Garasje m/EL | 4 sov/2 bad | Tomt på ca. 1,5 mål

Prisantydning	**19 900 000,-**
Omkostninger	**498 880,-**
Totalpris	**20 398 880,-**
BRA-i	**263 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

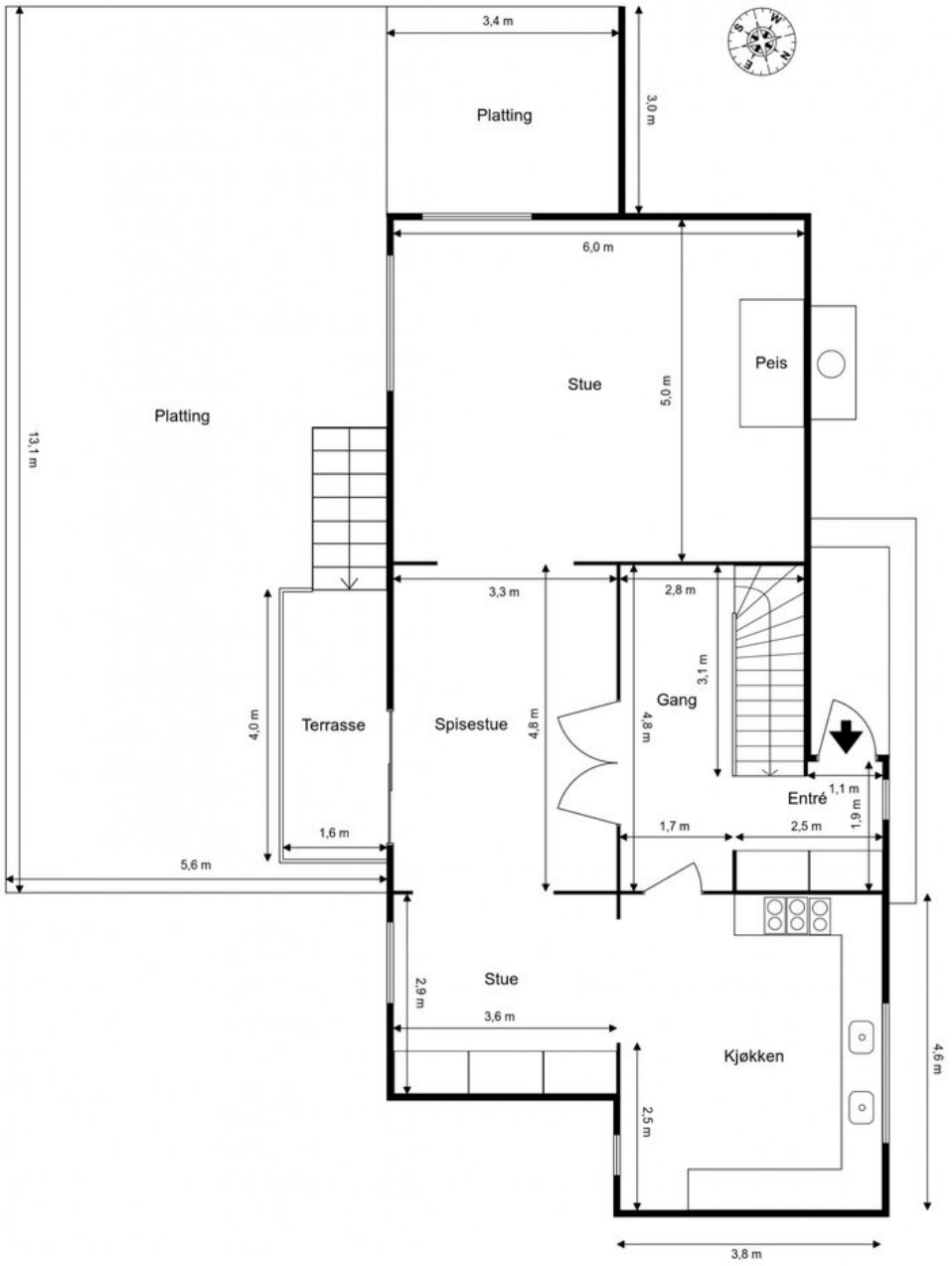
Velkommen til Sondrevegen 18 - En innholdsrik, sydvendt og solrik familiebolig med en tilbaketrukket, barnevennlig og meget attraktiv beliggenhet i blindvei på et høydedrag.

- Innholdsrik og funksjonell familiebolig over tre plan
- Romslig tomt på hele 1 488 m² i rolig blindvei
- Huset er omkranset av en nydelig, skjermet og pent opparbeidet hage/ tomt
- Stor og solrik markterrasse på 74 m²
- Peis og radiatorer tilknyttet vannbåren varme
- 4 gode soverom, 2 bad og separat toalett
- Stort, separat vaskerom i u.etg
- Nydelig utsikt mot byen og fjorden
- Garasje med carport i forkant. Montert lader for elbil
- Gangavstand til barne- og ungdomsskoler, samt Ullern Vgs
- Kun 3 min å gå til T-bane
- Fantastiske turmuligheter langs Mærradalen og Husebyskogen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

Sondrevegen 18,
1. Etasje

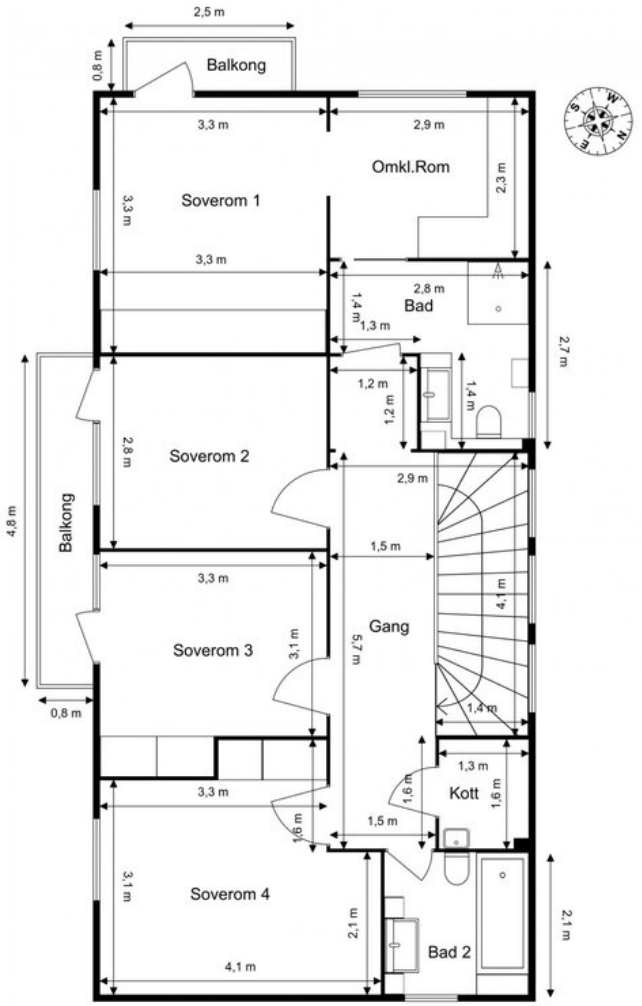


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

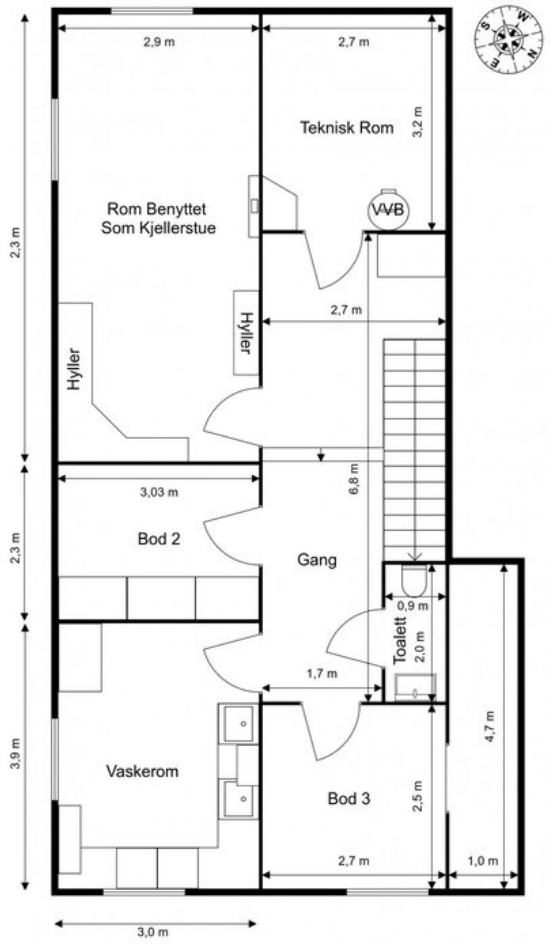
Sondrevegen 18,
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kjeller
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

Sondrevegen 18,
Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







Boligen strekker seg over tre plan + krypkjeller og loft, og har blant annet 4 soverom, 2 bad, separat toalett og vaskerom, garasje med carport, solrike uteplasser og frodig hage





Stuen har god plass til sofamøblement og stuebord - Hyggelig peis i stuen som skaper hygge på kalde og mørke dager

Boligens første etasjeplan fremstår som hjertet i boligen med to stuer, spisestue og kjøkken - alle med sine naturlige soner





Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys inn i boligen

Boligen har rause rom med gode innredningsmuligheter - 3 stuer på rad





Romslig spisestue med plass til hyggelig langbord - perfekt for sosiale sammenkomster!





Det er radiatorer tilknyttet vannbåren varme





Flott innebygget vitrineskap

Boligen har et stort og innholdsrikt kjøkken - Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og en sosial kjøkkenøy







Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, stekeovn og platetopp





Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Poggenpohl og har grå slette fronter, 36 mm tykk benkeplate i kompositt med imitasjon av granitt og innfelt vaskekum med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med avtagbart munnstykke











Hovedsoverommet har eget omkledningsrom og bad





Omkledningsrom tilknyttet hovedsoverommet



Bad tilknyttet hovedsoverommet









Bra med sol og utsikt





Utsikt fra balkongen

Soverom 4



Flislagt bad med varme i gulv





Rom i underetasjen som benyttes som kjellerstue - Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt som bod, og er ikke søkt bruksendret

Vaskerom i underetasjen





Separat toalett i underetasjen





Stor og solrik terrasse på hele 74 kvm





Utsikt fra hovedsoverommet

Sondrevegen 18 har en flott beliggenhet i rolig og barnevennlig blindvei - Kort vei til t-banen som gjør at man kommer seg raskt til byen





Garasje med carport i forkant - Det er montert lader for el-bil



Hagen strekker seg fra øst mot vest med svært god solforhold - Det er også terrasse på kortsiden mot vest



Nytt inngangsparti fra 2012 - Stenbelagt gårdsplass med varmekabler

Hagen har et parkmessig preg





Her kan man invitere venner og familie på hyggelige tilstelninger

Terrassen er på hele 74 kvm
- Her er det god plass til utemøbler og grillplass



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0207/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sondrevegen 18, 0378 OSLO
Gnr 29, bnr 197 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Adriana Nadia Furdui-Næss
Ole Anders Næss

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
497 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
498 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
518 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 398 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 418 580,- (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
1955

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 263 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 282 kvm
TBA: 94 kvm

Beskrivelse:

HUS
Kjeller:
BRA-i: 83 kvm. Kjellerstue, vaskerom, toalett, gang, 2 boder og teknisk rom
Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entre, gang, kjøkken, spisestue og 2 stuer
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 88 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Gang, 2 baderom, omkledningsrom, 4 soverom og kott
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til ovennevnte areal medfølger en takoverbygget carport i front av garasjen med et åpent areal på ca. 14kvm.

Innhold
Sondrevegen 18 er en innholdsrik enebolig beliggende i et familievennlig og tilbaketrukket boligområde sentralt på Ullern/ Montebello. Boligen strekker seg over tre plan + krypkjeller og loft, og har blant annet 4 soverom, 2 bad, separat toalett og vaskerom, garasje med carport, solrike uteplasser og frodig hage. Dette er et veletablert og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det turområder, lekeplasser og grøntarealer i nærmiljøet som gir gode muligheter for rekreasjon.

1. etasje, 96 kvm BRA-i
Entré, gang, toalett, kjøkken, spisestue og to stuer

Boligens første etasjeplan fremstår som hjertet i boligen med to stuer, spisestue og kjøkken - alle med sine naturlige soner. Denne etasjen oppleves lys, romslig og med gode rominndelinger. Stuene ligger på rekke og rad hvor det er flere gode innredningsmuligheter. I den ene stuen er det en hyggelig vedpeis og gulvene er dekket med parkett. Fra spisestuen er det utgang til en solrik terrasse på 6 kvm med trapp ned til 74 kvm terrasse som videre fører til den grønne, skjermede og pent opparbeidede hagen.

Stort kjøkken med god skap- og benkeplass og sosial kjøkkenøy. Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Poggenpohl og har grå slette fronter, 36 mm tykk benkeplate i kompositt med imitasjon av granitt og innfelt vaskekum med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med avtagbart munnstykke. Det er etablert matkvern under vaskekummen. På kjøkkenøya er det 40 mm tykk benkeplate i heltre eik. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, stekeovn og platetopp.

Hyggelig, flislagt entré med stor skyvedørsgarderobe og varme i gulv.

2.etasje, 84 kvm BRA-i
Gang, to bad, omkledningsrom, fire soverom og kott.

I andreetasjen er det fire soverom, to baderom og et kott. Hovedsoverommet har eget omkledningsrom, bad og utgang til sydvestvendt balkong. Fra to av de andre soverommene er det utgang til en sydøstvendt balkong.

Begge badene er flislagte med varme i gulv, samt downlights i taket. Videre er det servant, skapinnreding, vegghengt toalett og dusj. Badet tilknyttet hovedsoverommet har dusj, mens det andre badet har badekar.
Bad ved hovedsoverom/ omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt som bod, og er ikke søkt bruksendret.

Underetasje 83, kvm BRA-i
Kjellerstue, vaskerom, toalett, gang, to boder og teknisk rom.

Underetasjen er innholdsrik med et praktisk, flislagt vaskerom, kjellerstue, teknisk rom og store, praktiske boder. Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt som bod, og er ikke søkt bruksendret.

Det er etablert en krypkjeller under deler av garasjen med utvendig tilkomst. Arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 6kvm. Selger opplyser om at på de aller kaldeste dagene kan kjøkkengulvet bli noe kaldt. Selger tror det kan skyldes mangelfull isolasjon til krypkjelleren.

I front av garasjen er det en takoverbygget carport. Det er montert lader for elbil.

Standard
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:
- Drenering:
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer mot yttervegger bør unngås. Det anbefales jevn temperatur og at god ventilering i kjeller. Utbedring av drenering bør påregnes i tiden som kommer. Manglende oppgradering/utbedring av drenering og terrengjustering kan føre til fuktskader i kjeller.

- Grunnmur og fundament:
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.
Anbefalte tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling av grunnmur.

- Krypkjeller:
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via vindu i vegg i bod. Åpningen er for liten og tilkomsten er ikke tilstrekkelig slik at inspeksjonen blir forhindret. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
Anbefalte tiltak: Bedre adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

- Støttemur:
Takstmannen registrerer avskalling på deler av støttemuren. Manglende utbedring kan føre til utvikling av skade.
Anbefalte tiltak: Utbedring av avskallinger bør påregnes.

- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i kjellerstue. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12,3% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu som var en godkjent
løsning på oppføringstidspunktet.
Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Jevn temperatur og god ventilering/utlufting av rom under terreng anbefales.

- Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt balkong:
Takstmannen registrerer fuktskadet tre-trekker på balkongen. Balkongen er tekket med sinkplater. Tettesjikt har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjonstid, og tettheten er usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utbedring av tettesjikt og fuktskadet tre-tremmer er påregnelig i tiden som kommer.

- Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt balkong:
Takstmannen registrerer fuktskadet tre-tremmer på balkongen med svikt pga stor avstand mellom tilfarere. Balkongen er tekket med sinkplater. Tettesjikt har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjonstid, og tettheten er usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utbedring av tettesjikt og fuktskadet tre-tremmer er påregnelig i tiden som kommer.

- Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt terrasse:
Takstmannen registrerer malingsavskalling. Manglende overflatebehandling kan føre til skadeutvikling.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling bør påregnes.

- Vinduer og dører:
Karmer er stedvis værslitte med malingsavskalling. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Utvendig karmlister står stedvis plassert ned på vindusblekk og suger til seg vann. Dette fører til at treverket er utsatt for fuktskader.
Anbefalte tiltak: Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger og utbedringer bør påregnes. Takstmannen anbefaler å kutte utvendige karmlister slik at disse er avsluttet minst 6mm fra vindusblekk. Blekk under vinduer montert i mur bør monteres for at vann kan føres sikkert bort fra vindu.

- Yttervegger:
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Anbefalte tiltak: Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Rengjøring, overflatebehandling, utbedringer og stedvise utskiftinger bør påregnes.

- Renner og nedløp:
Takstmannen registrerer mosevekst og stedvis malingsavskalling på takrenner og nedløpsrør.
Anbefalte tiltak: For å sikre at vann føres tilstrekkelig ned i nedløpsrør bør mosevekst i takrenner fjernes. Takrenner bør renses årlig som et vedlikeholdstiltak. Overflatebehandling av avskallede maling anbefales for å unngå rust.

- Skorstein over tak:
Det er fra skyvedørsgarderobe i omkledningsrom registrerer løs tapet, som kan være en indikasjon på utettheter rundt blekk på pipe.
Anbefalte tiltak: Det anbefales en kontroll av skorstein over tak når forholdene ligger til rette for der. Tiltak på blekk rundt skorstein på pipe bør påregnes for å unngå fuktskader i konstruksjon.

- Takkonstruksjon og loft:
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Missfarging i overflater og fuktmerker i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Anbefalte tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres/utbedres og luftingen på loftet forbedres. Takstmannen anbefaler jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen.

- Takkonstruksjonen:
Det var ikke reist noen stige slik at saltak-konstruksjonen er inspisert fra bakken, balkong på pulttak. Det registreres svai/nedbøy i takflaten på sørøst-vendt side. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak Missfarging i overflater og fuktmerker i

konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Anbefalte tiltak: Taksperrer er av trevirke og nedbøy/svanke over tid er normalt. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påvist svanke/skjevhet på saltak verd visuell kontroll. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres/utbedres og luftingen på loftet forbedres. Takstmannen anbefaler jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen.

- Taktekking:
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres knekte takstein og månesteinenes på gradrennen på pulttak.
Anbefalte tiltak: Påviste takstein med skader må utbedres. Påviste takstein med skader må utbedres for å hindre for stor fuktpåkjenning på undertak og unngå fukt trekker inn i konstruksjon/bolig med påfølgende skader. Rengjøring av takstein anbefales.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Takstmannen registrerer slitasje på gulvoverflater, og glippe mellom gulvlist og gulv. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.
Anbefalte tiltak: Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Pipa er innkledd på innvendig side. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av
pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

- Toalettrom:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

- Avløpsrør:
TG-2 settes fordi deler av avløpsanlegg er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader/ lekkasjer kan oppstå. Takstmannen registrerer rust fra gammel lekkasje på eldre avløpsrør av støpejern. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Anbefalte tiltak: Takstmannen anbefaler jevnlig kontroll. Eldre avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av toalettrom, våtrom og/eller kjøkken.

- Vannledninger:
TG-2 settes fordi deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondensering. Takstmannen registrerer kondensering på eldre kobberrør. Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer som tiltenkt. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.
Anbefalte tiltak: Eldre vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av toalettrom, våtrom og/eller kjøkken.

- Vannbåren varme:
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres sprekker og svellinger ved rørføring i parkett som er en indikasjon på lekkasje, og/eller at det tidvis har vært for høy varme i gulvet i forhold til hva parketten tåler.
Anbefalte tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

- Våtrom: Vaskerom:
Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Anbefalte tiltak overflater: Vaskerommet fungerer til

dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler takstmannen forsiktig bruk med fritt vann. Ved en eventuell kraftig lekkasje er det fare for at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

- Våtrom: Bad ved soverom
Oppsummering av overflater: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler takstmannen videre bruk av dusjkabinett og jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Ved eventuell sprutlekkasje med høy trykk kan lekkasjevann renne ut av badet.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler takstmannen jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til vaskerommet er oppgradert.
Oppsummering av sanitærutstyr: Takstmannen registrerer avskallinger på høyskap, men ellers ingen avvik med behov for tiltak.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Baderomsinnredning og sanitært utstyr fungerer til dagens bruk, men utbedring av skader på høyskap kan bli nødvendig med tiden.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventileringen av rommet.

- Våtrom: Bad ved kott:
Oppsummering av overflater: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er etablert fall til sluk, men dette er mindre enn referansepunktet. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler takstmannen jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler takstmannen jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.
Oppsummering av sanitærutstyr: Takstmannen registrerer fuktmerker på benkeplate og hevelse på hylle i servantskap.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt, men utbedring av registrerte avvik bør påregnes.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventileringen av rommet.

- Øvrig: Garasje:
Takstmannen registrerer høy slitasjegrad på dør og veggpanel med stedvis råteskade i kledningsbord. Et område med puss i himling i krypkjeller er løs. Terreng fra vei faller inn mot garasjen og det kan danne seg større vannsamlinger inn mot garasjen. Dør gå på karm.
Takstmannen registrerer noe mosevekst på topp bord. Det registreres fuktmerker på undertak. Takstmannen har utført fuktmåling med pigg i trevirke uten å registrere avvik på fukt. Skaden virker å være av eldre dato.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling, rengjøring, utskifting og utbedringer av ovennevnte avvik bør påregnes. Takstmannen anbefaler å danne drenering i front av garasje for å sikre at overflatevann ikke samler seg i front av garasjen og påfører fuktskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Vaskerom:
TG-3 settes fordi slukløsning er et eldre støpejernssluk med rust/høy slitasjegrad. Det er ikke mulig å registrere membran/tettesjikt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran /mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/ membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Anbefalte tiltak: Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga manglende membran, rusten og eldre slukløsning må tettesjikt på våtrommet oppgraderes. Prisestimatet er for en nøktern oppgradering av tettesjikt for vaskerom.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Vaskerom:
Mekanisk avtrekk var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales en kontroll når forholdene gjør det mulig for å sikre at fuktig luft blir ledet ut av boligen.
Oppsummering av fukt: Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt utover normalen for kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer som tiltenkt.

- Himlingshøyde ca. 2,5m i stue i 1. etasje og 2,45m på soverom i 2. etasje

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen har halvparten av frittstående dobbeltgarasje med overbygd carport i front. Det er montert lader for elbil og det er elektrisk styrt garasjeport. Det er lagringsloft over garasjerom (adkomst via stige).

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort av selger:
- 2021: Etablert elbil-lader i garasje

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2021

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

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: Fjernet ovnsrør i teknisk rom og muret igjen pipe i april 2024. Utført av Gnisten Peis og Murservice AS.

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: April 2024: Skiftet stikk og bryter i garasje, skiftet lampe i gang 2.et, montert koblingsbokser på løse kabler i teknisk rom. Tilkoblet vvb fast med bryter. Tatt 405-2 kontroll. Utført av Elektrikern Majorstua AS. April 2025: Jordfeil på varmekabler i gangfelt ute. Varmekabler derfor frakoblet i sikringsskap av elektriker. Utført av Elektrikern Majorstua AS. Mai 2025: Montert separat skap og jordfeilbryter for EL-kolber (oppvarming varmtvann) + skiftet noen sikringer i sikringsskap. Utført av Elektro-Fagmannen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? EL kontroll utført i april 2024 av Elektrikern Majorstua AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader installert av El-Con AS i august 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere litt røyk i teknisk rom fra et ovnsrør fra pipe til kjellerstue. Utbedret ved å fjerne ovnsrør og mure igjen pipe.
Arbeid utført av Gnisten Peis og Murservice AS.

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?
Ja
Beskriv: Pågående reguleringsarbeid Statnett tomt og Trekantkvartalet.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og pulttak i trekonstruksjon som utvendig er tekket med betong-takstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med enkeltglass og 2-lags isolerglass.

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.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Huset varmes opp ved hjelp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme, peis og elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig energiforbruk som tilsvarer ca. 40.000 kwh. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 556,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie-og tilsynsgebyr: Kr. 237,00
- Renovasjonsgebyr: Kr. 8 182,54
- Vann-og avløpsgebyr: Kr. 16 136,48

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å inngå avtaler med ønskede tjenesteytere, herunder leverandør av kabel-TV og internett, alarmselskap om ønskelig, samt forsikringsselskap for tegning av bygningsforsikring og innboforsikring.

Eiendomsskatt
Kr 15 554,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 9 994 791,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 20 706 844,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind/DNB
Polisenr: 24878913

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 490 kvm (Eiertomt)
Tomt opparbeidet med blant annet steinlagt inngangsparti, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

I 2012 ble eiendommen oppgradert med nytt inngangsparti, ny terrasse/platting, opparbeidet ny hage, samt drenert alle avløp ned til hagen. Hagen ble opparbeidet av anerkjente Green Gardens. De har også stått for vedlikehold av hagen i flere år etter dette.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt til i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Ullern. Området består for det meste av villaer og lavblokkbebyggelse med kort vei til sentrum. Beliggenheten er både sentral og barnevennlig med god tilgang til barnehager, skoler, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærområdet kan by på flotte tur- og friluftsområder.

Handel -og servicetilbud:
Både CC Vest ved Lilleaker og Røa ligger en liten kjøretur unna med alle tenkelige butikk -og servicetilbud, i tillegg er det nærbutikk ved Makrellbekken. Det er kort vei til handlemuligheter på nærsenteret Møllhausen Torg. Her finner du blant annet Mega, KIWI og Apotek1, samt Skøyen Café. Det tar kun 6 minutter med bil til Majorstua.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
I nærområdet finner man flotte helårs fri- og grøntarealer i form av Husebyskogen og Merradalen samt gode turmuligheter til Bogstad og Nordmarka. Gardeskogen/Husebyskogen tilbyr velpreparert lysløype like ved Njårdhallen.

Aktiviteter og trening:
Kort gange til Njårdhallen flerbrukshall med aktivitetstilbud som fotball, håndball, bandy, basketball, turn og SATS treningssenter.

Skoler og barnehage:
Gangavstand til både Huseby barneskole, Smestad barneskole og Ris ungdomsskole og Ullern VGS. I tillegg til en rekke barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utbygd kollektivtilbud i området. 350 meter til Montebello T-bane som kan ta deg til alle knutepunkter i Oslo. Kun 6 minutter med bane til Majorstua. Gangavstand til buss 23, 24 og 28 samt flybuss fra Radiumhospitalet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en approbasjon for oppføring av enebolig datert 14.10.1954. Tilsvarende foreligger det en approbasjon for garasje datert 15.12.1954. At det foreligger en approbasjon innebærer at bygningsmyndighetene har godkjent byggemelding med betingelser for byggetillatelse. I dag tilsvarer dette å få en ramme- og igangsettingstillatelse.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Eneboligen og garasjen er registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen. Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger ytterligere dokumentasjon på oppføring av bygg på denne tiden.

Det foreligger en ferdigattest datert 11.03.1964 for vindfang og forandring av kjøkken.

Det foreligger godkjent melding om tilbygg/fasadeendring datert 02.10.2006. Dette innebærer at bygningsmyndighetene tillater at arbeidet igangsettes.

Det er innhentet tegninger i forbindelse med oppføringen av bygget datert i 1955, tegninger i forbindelse med oppføring av garasje datert i 1954, tegninger i forbindelse med vindfang og diverse endringer datert i 1961 samt tegninger i forbindelse med tilbygg/fasadeendring datert 03.05.2006. I forbindelse med oppføringen av bygget i 1955 fremgår det av en erklæring at ingen av rommene i kjeller er godkjent for varig opphold. I henhold til informasjon fra kommunen den 09.04.2026 må en slik påtegning enten fremkomme direkte av vedtaket eller en tinglyst erklæring. Erklæringen er ikke tinglyst, og informasjonen fremgår ikke av et vedtak direkte. Dette indikerer at det vil være mulig å kunne ta i bruk rommene i underetasjen som rom for varig opphold. Dette fordrer at bruksendring av rom som p.t. ikke er godkjent som rom for varig opphold gjennomføres, og at rommene oppfyller nødvendige tekniske og forskriftsmessige krav.

Følgende avvik er avdekket fra opprinnelige tegninger vedlagt byggesøknad og dagens planløsning:
Kjellerstue og bad ved hovedsoverom/omkledningsrom er opprinnelig boder. Kjellerstue og bad er etablert uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Ny kjellerinngang på godkjente byggetegninger er ikke etablert.

Bod i 1. etasje ble innlemmet i boligen og kjøkken utvidet og tilbygget noe. Å innlemme en bod for så å bygge ut kjøkken er et søknads pliktig tiltak, da bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring. Det ble også tegnet inn ny inngang til vaskerom i kjeller. Sistnevnte ble ikke utført.

Det er foretatt andre endringer fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler

sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

Det planlegges for utvikling av boliger på tidligere Statnett-tomten. Saksnummer: 201701323 - Reguleringssak.
Prosjektet har fått navn Husebyplatået. Ved utarbeidelsen av denne salgsoppgaven er det ikke vedtatt hvor mange boliger/bygg som skal bygges ei heller utformingen på disse. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Statens vegvesen, Plan og utbygging øst 2, planlegger et gang- og sykkeltiltak langs Ring 3 mellom Monolitveien - Radiumhospitalet. Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak. Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et overordnet mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange.

Husebybakken 31 - Bruksendring av kjeller til bolig, sammenslåing og fasadeendring. Saksnummer: 202462564 - Byggesak.

Se: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ for mer informasjon om pågående saker i området.

For 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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/29/197:
03.01.1951 - Dokumentnr: 44 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

27.10.1954 - Dokumentnr: 13821 - Best. om vann/kloakkledn.

24.11.1954 - Dokumentnr: 15462 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

23.02.2004 - Dokumentnr: 12552 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:198
Bestemmelse om garasje/parkering
Meglers kommentar: Gjelder garasjen som er oppført på grensen mellom gnr. 29 brn. 197 og gnr. 29 og bnr. 198. Vedlikehold på garasje og carport tilfaller hver eiendom, bortsett fra langs grensen (mønekonstruksjonen). Nødvendig vedlikehold kan ensidig foretas av begge parter. Kostnadene blir å fordele med en halvpart på hver.

08.03.2004 - Dokumentnr: 16125 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.
FORLENGELSE AV
GARASJETAK
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Meglers kommentar: Unntak fra avstandsbestemmelsene i vegloven i forbindelse med forlengelse av garasjetak. Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne/endre overnevnte arbeid uten erstatning når som helst dersom Plan- og bygningsetaten måtte forlange det.

03.02.1943 - Dokumentnr: 865 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:117

23.02.2004 - Dokumentnr: 12552 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:198
Bestemmelse om garasje/parkering

03.02.1943 - Dokumentnr: 865 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:117
Eiendommen gnr. 29 bnr. 197 ble skilt ut fra 29 bnr. 117 i 1943.
Følgene tinglyste heftelser gjelder også for denne eiendommen:

14.05.1937 - Dokumentnr: 5153 - BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

09.06.1939 - Dokumentnr: 8166 - SKJØNN

29.01.1943 - Dokumentnr: 612 - VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Megler har forsøkt å innhente kopier av servituttene uten å lykkes.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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.

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. 159 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 230 400,- 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 9. april 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sondrevegen 18

Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	6 min 🚗 3.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min 🚶 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	22 min 🚶 1.6 km

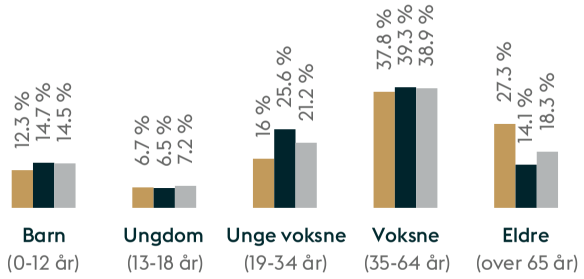
Offentlig transport

Montebello	Linje 3	4 min 🚶 0.3 km
Makrellbekken	Linje 2N	9 min 🚶 0.8 km
Abbediengen	Linje 13	20 min 🚶 1.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 🚗 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 9.7 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	31 barn	13 min 🚶 1.2 km
Huseby barnehage (1-5 år)	203 barn	17 min 🚶 1.2 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år...	18 barn	15 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husebybakken/Øvre Montebello	1500	697
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Husebybakken balløkke	2 min
Njårdhallen	9 min
SATS Njårdhallen	9 min
Montebello Trim	10 min

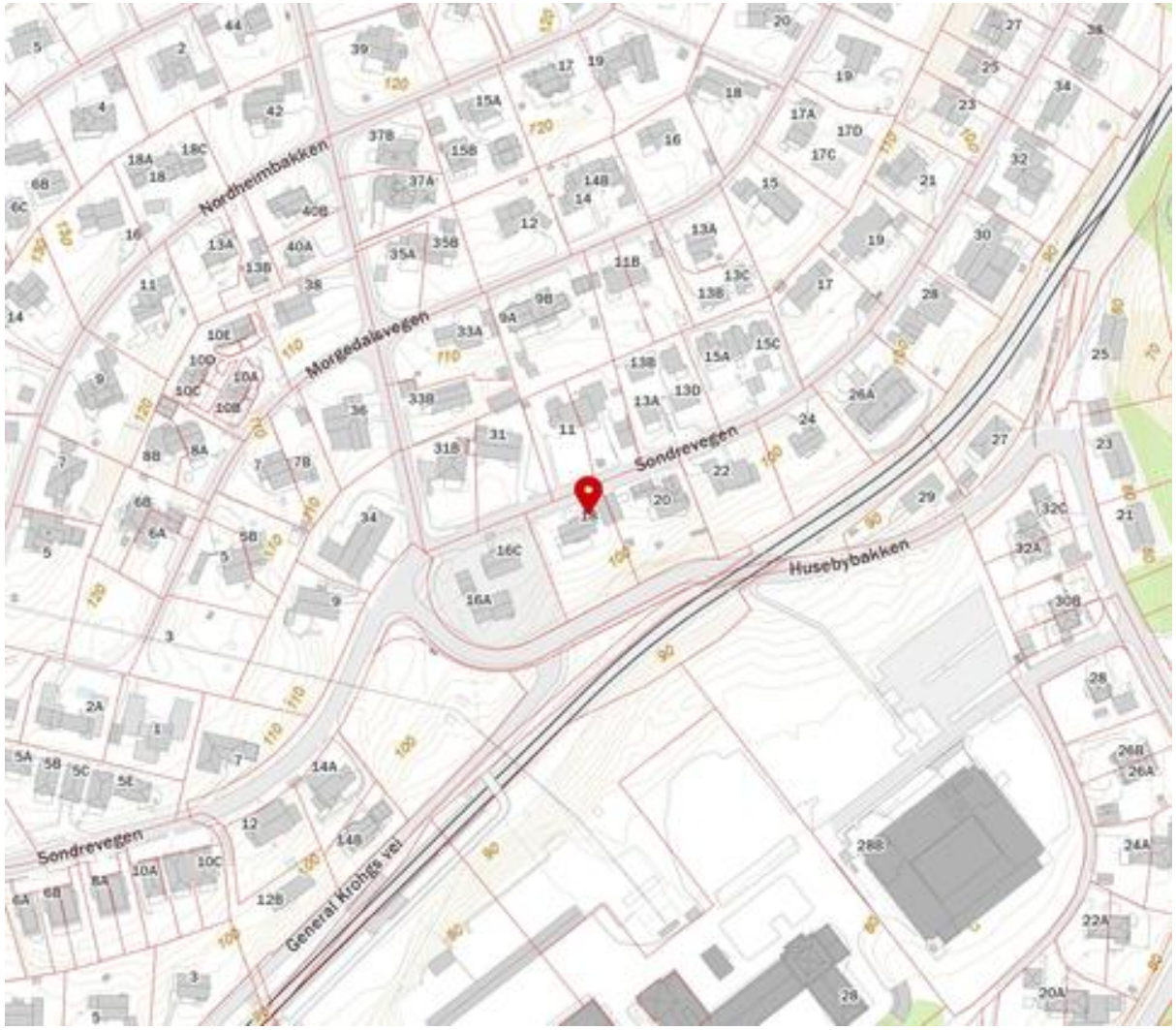
«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 91/100



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 2026

Sondrevegen 18
0378 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1955
Hovedbygg BRA:	263 m^2
Hovedbygg BRA-i:	263 m^2
Sum alle bygg BRA:	282 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	263 m^2
Rapportdato:	9.4.2026 (Gyldig til 9.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	30	1	2

Supertakst

GNR: 29 BNR: 197

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Sondrevegen 18
0378 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41480

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-3 grunnet alder og ikke registrert membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 settes grunnet alder, registrert kalkutslag innvendig og stedvis flatt terreng.
Grunnmur og fundament	TG-2 grunnet stedvis manglende overflatebehandling / puss.
Krypkjeller	TG-2 grunnet manglende tilkomst, manglende plast
Støttemur	TG-2 grunnet avskallinger på deler av støttemuren.
Rom under terreng	TG-2 grunnet mineralutslag og fuktgjennomgang i grunnmur.
Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt balkong	TG-2 settes grunnet alder og slittasje.
Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt balkong	TG-2 settes grunnet alder og slittasje.
Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt terrasse	TG-2 settes grunnet malingsavskalling.
Vinduer og dører	TG-2 grunnet slitasje, tar i karm, manglende beslag, og avvik på karmlister.
Yttervegger	TG-2 settes grunnet alder, slittasje og manglende lufting.
Renner og nedløp	TG-2 grunnet mosevekst og malingsavskalling.
Skorstein over tak	TGIU settes grunnet manglende mulighet for tilstrekkelig visuell kontroll.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 grunnet nedbør/svai, luftlekkasjer, manglende lufting og misfarging i overflater.
Taktekking	TG-2 grunnet knekte takstein og mønesteiner, og mosevekst.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 grunnet skjevheter/retningsavvik, knirk og slittasje.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 grunnet tildekking av innvendig pipe.
Toalettrom	TG-2 grunne naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder, stedvis rust og slittasje.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder og manglende isolasjon på rør i kalde rom.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	TG-2 grunnet alder og svellinger i parkett.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-2 grunnet manglende fall og høydeforskjell ved terskel.
Våtrom: Bad ved soverom - Overflater	TG-2 grunnet manglende fall og høydeforskjell ved terskel.
Våtrom: Bad ved soverom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet alder.
Våtrom: Bad ved soverom - Sanitærutstyr	TG-2 settes grunnet fuktskader på høyskap.
Våtrom: Bad ved soverom - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad ved kott - Overflater	TG-2 settes avvik fall i til sluk og bom i gulvflis.
Våtrom: Bad ved kott - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet alder.
Våtrom: Bad ved kott - Sanitærutstyr	TG-2 grunnet slittasje.
Våtrom: Bad ved kott - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig ventilasjon.
Garasje	TG-2 grunnet alder og slittasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TGIU grunnet manglende kontroll.
Våtrom: Vaskerom - Fukt	TGIU sette grunnet manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue og bad ved hovedsoverom/omkledningsrom er opprinnelig boder. kjellerstue og bad er etabler uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
Ny kjellerinngang på godkjent byggetegninger er ikke etablert.

Det er foretatt andre endringer fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden.
Vinduer i kjellerstue er for små som rømningsvindu.

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde og for store åpninger mellom spiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde og for store åpninger mellom spiler enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det mangler stedvis snøfangere.
Avvik på snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert tilfredsstillende sklisikring eller tilkomst for feier.
Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2026	**9.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ole Anders Næss**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Adriana Nadia Furdui-Næss**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Asbest kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sondrevegen 18, 0378 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**197**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1955** - Kilde: eiendomsverdi.no						

Boligtype:	**Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og pulttak i trekonstruksjon som utvendig er tekket med betong-takstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med enkeltglass vog 2-lags isolerglass.

Enebolig er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller og krypkjeller + loft. Boligen inneholder entré, gang x3, kott, 2 boder, 4 soverom, kjellerstue, teknisk rom, toalettrom, kjøkken, 2 bad, omkledningsrom, 2 stuer og en spisestue med balkongskyvedør ut til sørøstvendt terrasse på ca. 6kvm med trapp videre ned til en sørøst/sørvest-vendt platting på ca. 74kvm. Fra hovedsoverom fører balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 2kvm. Fra 2 soverom fører balkongdører ut til sørøstvendt balkong på ca. 4kvm. Høyeste takhøyde i kjeller måles i teknisk rom til ca. 2,36m, mens laveste takhøyde måles i bod til ca. 1,93m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i stue til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles i entré til ca. 2,24m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles på soverom til ca. 2,45m, mens laveste takhøyde måles i nedsenket himling på bad til ca. 2,06m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp av peis, radiatorer og elektrisk gulvvarme. Boligen har gjennomgått flere overflateoppussinger, påbygging og oppgraderinger/utbedringer på de siste 20 årene. Boligen fremstår solid og godt ivaretatt. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Det er normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik på eldre boliger opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600. Boligen fungerer til dagens bruk, men enkelte utbedringer, vedlikehold og oppgraderinger bør påregnes de neste årene. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Skiftet termostat, sikring + føler på nederste element grunnet feil.	Ja
2021	Etablert elbil-lader i garasje.	Ja
2024	Tatt ut peisrør og murt igjen teglpipe etter norsk standard.	Ja
2024	Utført NEK 405-2 el-kontroll med rettet avvik.	Ja
2025	Montert separat skap og jordfeilbryter for EL-kolber (oppvarming varmtvann) + skiftet noen sikringer i sikringsskap. Utført av Elektro-Fagmannen AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	263	263	0	0	94
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	**282**	**263**	**19**	**0**	**94**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	83	83 Romfordeling: Kjellerstue, vaskerom, toalett, gang, Bod x2, teknisk rom.	0	0	0
1. etasje	96	96 Romfordeling: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue x2.	0	0	88
2. etasje	84	84 Romfordeling: Gang, bad x2, omkledningsrom, soverom x4, kott.	0	0	6
Totalt m²	**263**	**263**	**0**	**0**	**94**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en takoverbygget carport i front av garasjen med et åpent areal på ca. 14kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Drenering i hovedsak fra byggeår.
Drenert alle avløp ned i hagen i 2012, ifølge forrige salgsoppgave.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.
Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer mot yttervegger bør unngås.
Det anbefales jevn temperatur og at god ventilering i kjeller.
Utbedring av drenering bør påregnes i tiden som kommer.
Manglende oppgradering/utbedring av drenering og terrengjustering kan føre til fuktskader i kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling av grunnmur.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via vindu i vegg i bod. Åpningen er for liten og tilkomsten er ikke tilstrekkelig slik at inspeksjonen blir forhindret. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur er oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2
Jeg registrerer avskalling på deler av støttemuren. Manglende utbedring kan føre til utvikling av skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av avskallinger bør påregnes.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i kjellerstue. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12,3% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Jevn temperatur og god ventilering/utlufting av rom under terreng anbefales.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt balkong

Type	Balkong
Det er etablert en sørøst-vendt balkong i treverk på ca. 4kvm med tilkomst fra 2 soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Jeg registrerer fuktskadet tre-tremmer på balkongen. Balkongen er tekket med sinkplater. Tettesjikt har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjonstid, og tettheten er usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av tettesjikt og fuktskadet tre-tremmer er påregnelig i tiden som kommer	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt balkong

Type	Balkong
Det er etablert en Sørvest-vendt balkong i treverk på ca. 2kvm med tilkomst fra hovedsoverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Jeg registrerer fuktskadet tre-tremmer på balkongen med svikt pga stor avstand mellom tilfarere. Balkongen er tekket med sinkplater. Tettesjikt har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjonstid, og tettheten er usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av tettesjikt og fuktskadet tre-tremmer er påregnelig i tiden som kommer	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Sørøst- og Sørvest-vendt platting

Type	Platting
Det er etablert en sørøst- og sørvest-vendt platting i impregnert trevirke på ca. 74kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen er etabler i senere tid, men det er usikkert når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på platting.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en sørøst-vendt terrasse i betong på ca. 4kvm der gulvflate er skiferbelagt, og tilkomst fra trapp til platting og balkongskyvedør i spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Jeg registrerer malingsavskalling. Manglende overflatebehandling kan føre til skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling bør påregnes.	

6.10 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Type	Annet
Det er etablert et nordvest-vendt takoverbygget og støpt inngangsparti med skifer på gulv på ca. 4kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Inngangspartiet fremstår tilfredsstillende uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.11 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Kjellervindu med trekarm, treramme og 1-lags glass. Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass. Ytterdør er en kompaktdør med 3-lags glass. Innvendige dører i kjeller er 2-speils profilerte og hvitmalte laminatdører. Innvendige dører i 1. etasje er omrammede glassdører. Innvendige dører i 2.etasje er slette og hvitmalte laminatdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass ble skiftet i 2000, 2007 og 2015. Ytterdør ble byttet i 2007. Kjellervindu med 1-lags glass i bod er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer er stedvis værslitte med malingsavskalling. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Utvendig karmlister står stedvis plassert ned på vindusblekk og suger til seg vann. Dette fører til at treverket er utsatt for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger og utbedringer bør påregnes. Jeg anbefaler å kutte utvendige karmlister slik at disse er avsluttet minst 6mm fra vindusblekk. Blekk under vinduer montert i mur bør monteres for at vann kan føres sikkert bort fra vindu.	

6.12 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning og isolasjon på to yttervegger ble skiftet i 2016, ifølge forrige salgsoppgave.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis råteskader og behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.
Rengjøring, overflatebehandling, utbedringer og stedvise utskiftinger bør påregnes.

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp ble skiftet i 2007 i følge forrige salgsoppgave.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**

Jeg registrerer mosevekst og stedvis malingsavskalling på takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å sikre at vann føres tilstrekkelig ned i nedløpsrør bør mosevekst i takrenner fjernes.
Takrenner bør renses årlig som et vedlikeholdstiltak.

Overflatebehandling av avskallede maling anbefales for å unngå rust.

6.14 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-2**

Det er fra skyvedørsgarderobe i omkledningsrom registrerer løs tapet, som kan være en indikasjon på utettheter rundt blekk på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av skorstein over tak når forholdene ligger til rette for der.
Tiltak på blekk rundt skorstein på pipe bør påregnes for å unngå fuktskader i konstruksjon.

6.15 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via luke med skyvestige i gang.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det var ikke reist noen stige slik at saltak-konstruksjonen er inspisert fra bakken, balkong på pulttak.
Det registreres svai/nedbøy i takflaten på sørøst-vendt side.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak
Missfarging i overflater og fuktmerker i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette
nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre
grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taksperrer er av trevirke og nedbøy/svanke over tid er normalt.
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påvist svanke/skjevhet på saltak verd visuell kontroll.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres/utbedres og luftingen på loftet forbedres.
Jeg anbefaler jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen.

6.16 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det blir opplyst i forrige salgsoppgave at taket ble tekket om i 2007.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres knekte takstein og mønesteinener på gradrenne på pulttaket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste takstein med skader må utbedres for å hindre for stor fuktpåkjenning på undertak og unngå fukt trekker inn i konstruksjon/bolig med påfølgende skader.
Rengjøring av takstein anbefales.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte.
Etasjeskiller i 1.etasje er av betong og trebjelkelag.
Etasjeskille i 2.etasje er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Jeg registrerer slitasje på gulvoverflater, og glippe mellom gulvlist og gulv.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 417cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 369cm(hele rommet) og 9mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 502cm(hele rommet) og 4mm over 2m.
kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 472cm(hele rommet) og 20mm over 2m.
Soverom/omkledningsrom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 38mm over en lengde på 283cm(hele rommet) og 33mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm over en lengde på 715cm(hele rommet) og 20mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Pipa er innkledd på innvendig side.
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Poggen Ploh-kjøkkeninnredning fra 2007 med grå og slette fronter. 36mm tykk benkeplate i kompositt med imitasjon av granitt og innfelt bodde vaskekum med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med avtagbart munnstykke og trykk regulering. Det er etablert matkvern under vaskekum til venstre. 40mm tykk benkeplate i heltre eik over kjøkkenøy. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, stekeovn og platetopp.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.20 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjellerstue og bad ved hovedsoverom/omkledningsrom er opprinnelig boder. kjellerstue og bad er etabler uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
Ny kjellerinngang på godkjent byggetegninger er ikke etablert.

Det er foretatt andre endringer fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden.
Vinduer i kjellerstue er for små som rømningsvindu.

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde og for store åpninger mellom spiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde og for store åpninger mellom spiler enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det mangler stedvis snøfangere.
Avvik på snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende sklisikring eller tilkomst for feier.
Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Eldre rør er av støpejern, nyere rør er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og vaskerom.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG-2 settes fordi deler av avløpsanlegg er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Jeg registrerer rust fra gammel lekkasje på eldre avløpsrør av støpejern.
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler jevnlig kontroll.
Eldre avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av toalettrom, våtrom og/eller kjøkken.

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG-2 settes fordi deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondensering. Jeg registrerer kondensering på eldre kobberrør.
Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer som tiltenkt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av toalettrom, våtrom og/eller kjøkken.

6.24 Elektrisk



Sikringsskap i gang.



Sikringer for varmesentral i teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg er oppgradert sporadisk etter byggeår.
Sikringsskap er plassert i gang i kjeller.
Det er gjennomført en NEK 405-2 elkontroll datert i April 2024, uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

I senere tid er det registrert jordningsfeil på utvendig trapp, som er blitt frakoblet.

Mai 2025 utførte Elektro-Fagmannen AS følgende arbeider: Montert separat skap og jordfeilbryter for EL-kolber (oppvarming varmtvann) + skiftet noen sikringer i sikringsskap.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.25 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Jeg registrerer at det er utført arbeider på enkelte radiatorer og rørsystem, men det er usikkert når dette ble utført.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Det registreres sprekker og svellinger ved rørføring i parkett som er en indikasjon på lekkasje, og/eller at det tidvis har vært for høy varme i gulvet i forhold til hva parketten tåler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjele

Elektrisk fyrkjele.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble utført arbeider på anlegget i 2020, og sist i 2025.
Skiftet termostat, sikring + føler på nederste element grunnet feil.
Opprettet nytt sikringskap og sikringer til varmtvann.

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført arbeider på anlegget i 2020, og sist i 2025.
Skiftet termostat, sikring + føler på nederste element grunnet feil.
Opprettet nytt sikringskap og sikringer til varmtvann.

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Varmesentral fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder fungere tilfredsstillende.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.29 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Hvite 20x20cm fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflateoppusset i 2008 ifølge forrige salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann. Ved en eventuell kraftig lekkasje er det fare for at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG-3 settes fordi slukløsning er et eldre støpejernssluk med rust/høy slitasjegrad.
Det er ikke mulig å registrere membran/tettesjikt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet fungerer til dagens bruk, men pga manglende membran, rusten og eldre slukløsning må tettesjikt på våtrommet oppgraderes.

Prisestimatet er for en nøktern oppgradering av tettesjikt for vaskerom.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	100 000 - 200 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og stoppekran. IKEA-vakeromsinnreding med slette og finérlaminerte fronter. 40mm tykk og grålaminert benkeplate av spon med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Gulvstående utslagsvask/hundevask i børstet stål og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras. Det er etablert et IKEA plassbygget varmeskap med reflektorovn.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Jeg registrer noe hevelse i skjøt på benkeplate som kan utbedres etter eget ønske.
Sanitære installasjoner fungerer ellers som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU

Mekanisk avtrekk var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales en kontroll når forholdene gjør det mulig for å sikre at fuktig luft blir ledet ut av boligen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt utover normalen for kjeller.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Bad ved soverom



Sluk på bad ved soverom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
20x20cm fliser på gulv og hvite 15x15cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2001 ifølge forrige salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg videre bruk av dusjkabinett og jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Ved eventuell sprutlekkasje med høy trykk kan lekkasjevann renne ut av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg videre bruk av dusjkabinett og jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til vaskerommet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med naturlig avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe med to dusjhoder (Håndholdt og regnfall) Høyskap, overskap og servantskap med slette og finérlaminerte fronter og hvit servant i kompositt med 2x ettgreps blandebatterier i rustfritt stål fra Nova.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Jeg registrerer avskallinger på høyskap, men ellers ingen avvik med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Baderomsinnredning og sanitært utstyr fungerer til dagens bruk, men utbedring av skader på høyskap kan bli nødvendig med tiden.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventileringen av rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra omkledningsrom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Bad ved kott



Sluk på bad ved kott.

Overflate

Beskrivelse av overflate
20x20cm fliser på gulv og hvite 15x15cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2001 ifølge forrige salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er etablert fall til sluk, men dette er mindre enn referansepunktet. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med veggmontert wc 130cm bredt servantskap med slette og hvite fronter, og 30mm tykk benkeplate i heltre eik med innfelt hvit og keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål Hans Grohe Axor. Speil over servanten med overhenget lyslist med 2 spotter og overskap på hver side. Innmurt badekar ned ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe Axor med kran og dusjhode.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Jeg registrerer fuktmerker på benkeplate og hevelse på hylle i servantskap. Toalettsetet er løst.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt, men utbedring av registrerte avvik bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventileringen av rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra kott mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Garasje

Beskrivelse
Garasje er oppført i én etasje over kryprom. Grunnmur er oppført i betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med glasert tegl-takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Innvendig er det støpt gulv, og panel og malt overflate på vegger. Panel i himling. Vippeport i tre og mekanisk portåpner og luke til lagringen på loft med ikke målbart areal, men med en gulvflate på ca. 17kvm. Det er etablert en krypkjeller under deler av garasjen med utvendig tilkomst, der det er støpt gulv og pusset overflate på vegger og i himling. Arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 6kvm. I front av garasjen er det en takoverbygget carport med et åpent areal på ca. 14kvm.

Oppsummering	TG-2
Jeg registrerer høy slitasjegrad på dør og veggpanel med stedvis råteskade i kledningsbord. Et område med puss i himling i krypkjeller er løs. Terreng fra vei faller inn mot garasjen og det kan danne seg større vannsamlinger inn mot garasjen. Dør går på karm. Jeg registrerer noe mosevekst på topp bord. Det registreres fuktmerker på undertak. Jeg har utført fuktmåling med pigg i trevirke uten å registrere avvik på fukt. Skaden virker å være av eldre dato.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling, rengjøring, utskifting og utbedringer av ovennevnte avvik bør påregnes. Jeg anbefaler å danne drenering i front av garasje for å sikre at overflatevann ikke samler seg i front av garasjen og påfører fuktskader.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adriana Nadia Furdui-Næss	9578-5990-4-3418182	2026-04-02 13:02:37
Ole Anders Næss	9578-5994-4-522766	2026-04-02 12:57:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0207/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sondrevegen 18, 0378 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Adriana Nadia Furdui-Næss, Ole Anders Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24878913
Forsikret i: Fremtind/DNB

Utført arbeid

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

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: Fjernet ovnsrør i teknisk rom og muret igjen pipe i april 2024. Utført av Gnisten Peis og Murservice AS.

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

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: April 2024: Skiftet stikk og bryter i garasje, skiftet lampe i gang 2.et, montert koblingsbokser på løse kabler i teknisk rom. Tilkoblet vvb fast med bryter. Tatt 405-2 kontroll. Utført av Elektrikern Majorstua AS. April 2025: Jordfeil på varmekabler i gangfelt ute. Varmekabler derfor frakoblet i sikringsskap av elektriker. Utført av Elektrikern Majorstua AS. Mai 2025: Montert separat skap og jordfeilbryter for EL-kolber (oppvarming varmtvann) + skiftet noen sikringer i sikringsskap. Utført av Elektro-Fagmannen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? EL kontroll utført i april 2024 av Elektrikern Majorstua AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader installert av El-Con AS i august 2021.

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Tidligere litt røyk i teknisk rom fra et ovnsrør fra pipe til kjellerstue. Utbedret ved å fjerne ovnsrør og mure igjen pipe. Arbeid utført av Gnisten Peis og Murservice AS.

---

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

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se punkt 4.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

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?

Nei

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Pågående reguleringsarbeid Statnett tomt og Trekantkvartalet.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0207/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ole Anders Næss	**2026-04-02**	**Adriana Nadia Furdui-Næss**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Ole Anders Næss

Identifikasjon

Adriana Nadia Furdui-Næss

Signicat

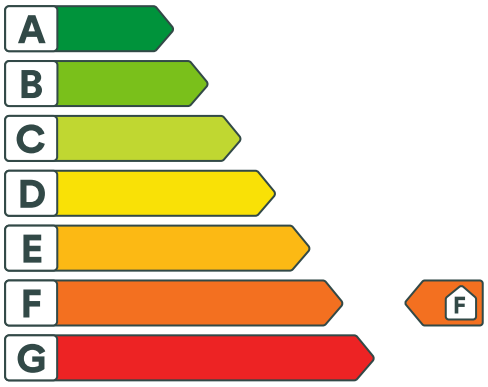
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sondrevegen 18, 0378 OSLO**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279115**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80074999**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **263,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **263,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **326,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **326,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **85 965 kWh**



Sondrevegen 18, 0378 OSLO

Detaljering

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

Sondrevegen 18, 0378 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 4: Installere solvarmeanlegg

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

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 26: 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 27: 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 28: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 29: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 30: 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 31: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

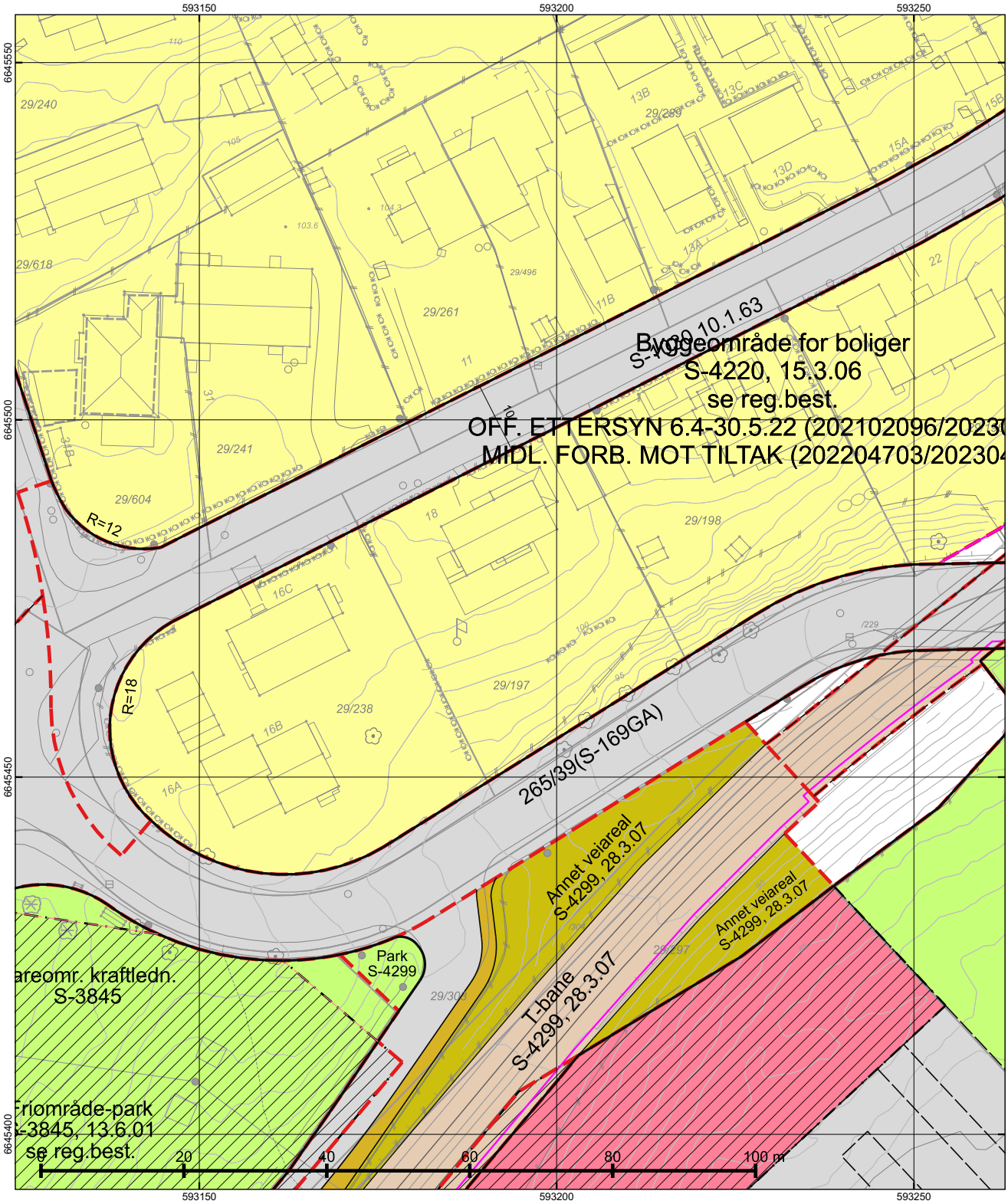
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

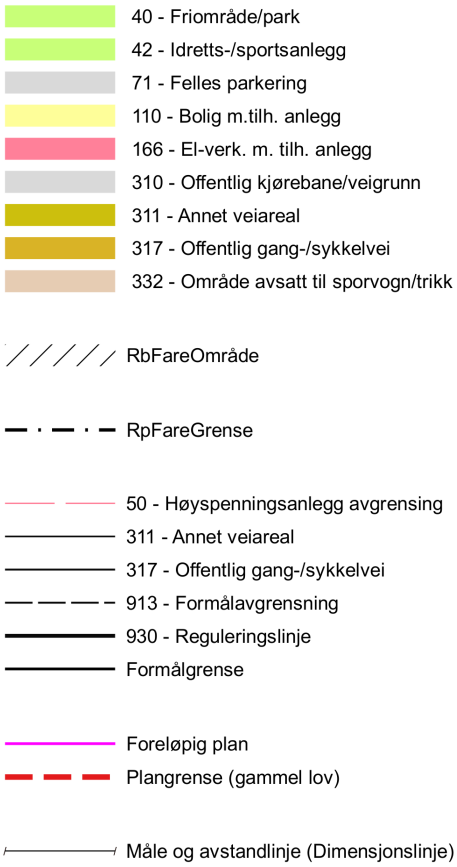
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334699/ 86529693
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: SONDREVEGEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/197

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

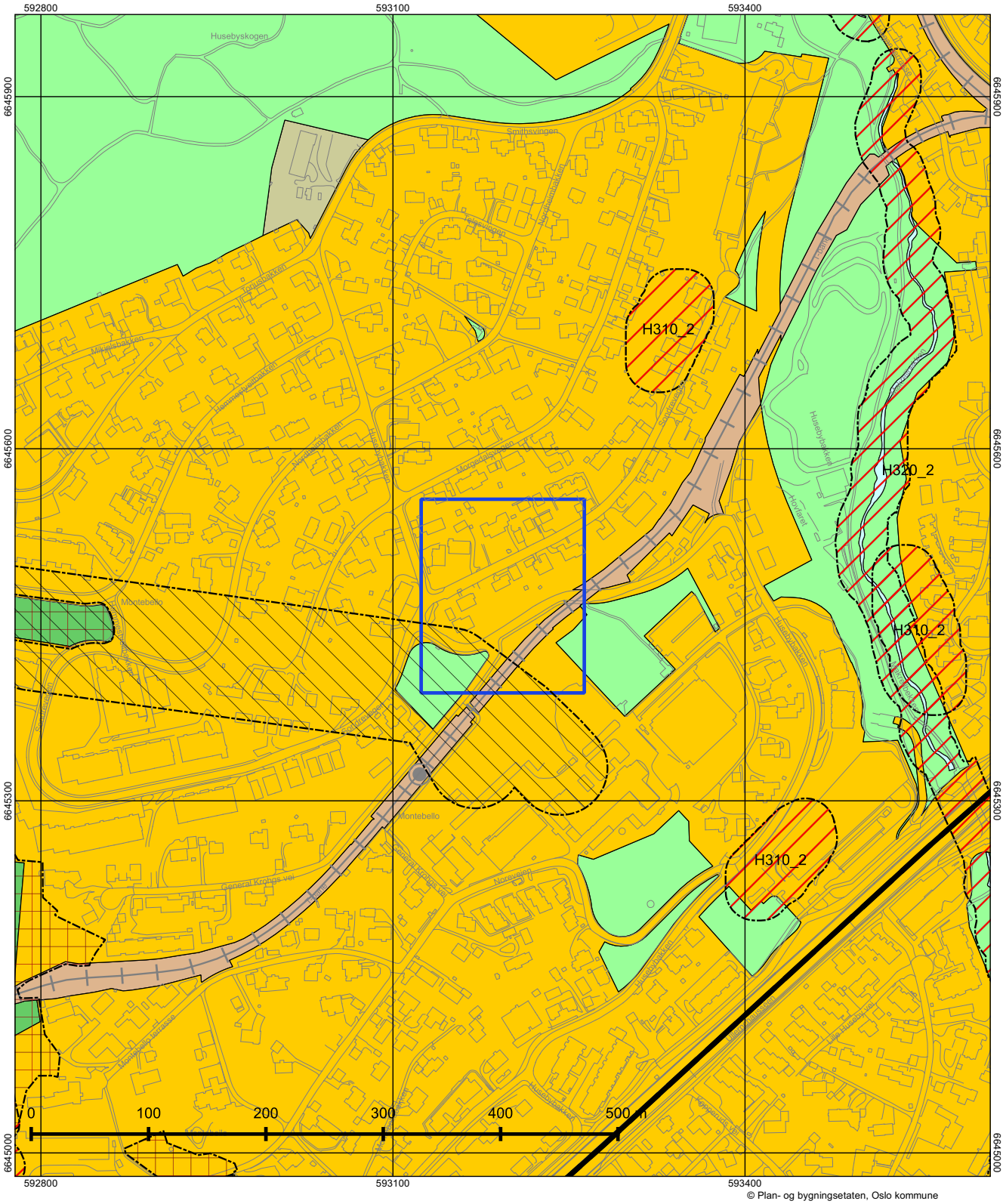
Dato: 31.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 334699/ 86529693
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: SONDREVEGEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/197

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: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334699/86529693
Deres ref.: 41553/ SISL@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



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

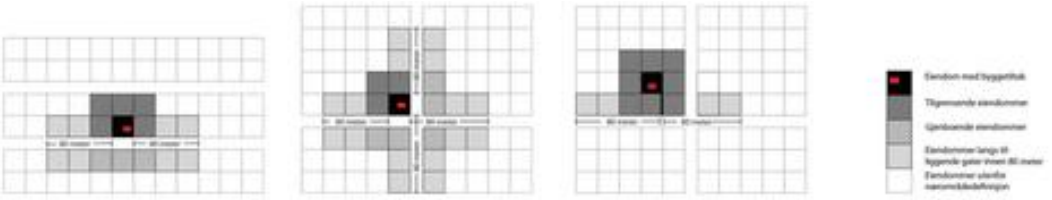
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

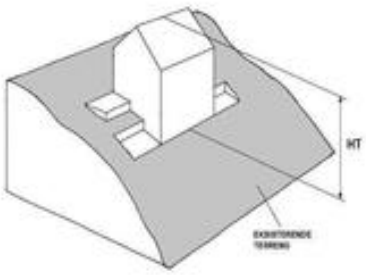
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

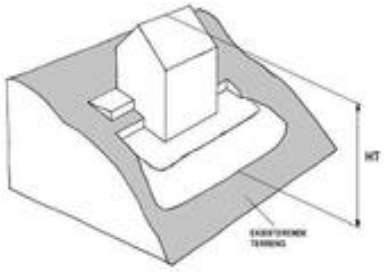
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

26539

Ad forandret regulerings- og bebyggelsesplan for Søndre Huseby, gnr.29 bnr.117, 119 og 120, Ullern.

26539 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 193902321

Vedtaksdato: 29.03.1939
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: vedtekter i instruksvedtak 28/6-48,sak 131/44
Knytning(er) mot andre planer: S-169GA

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1030

Endret regulering av del av vei 2966, Sondreveien i Oslo.

S-1030 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.01.1963
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196301315
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby

Dato: 31.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529692
41553/ SISL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 197

Vi viser til bestilling av 20260331 for SONDREVEGEN 18.

GNR. 29 BNR. 197

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1943.

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

1490 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

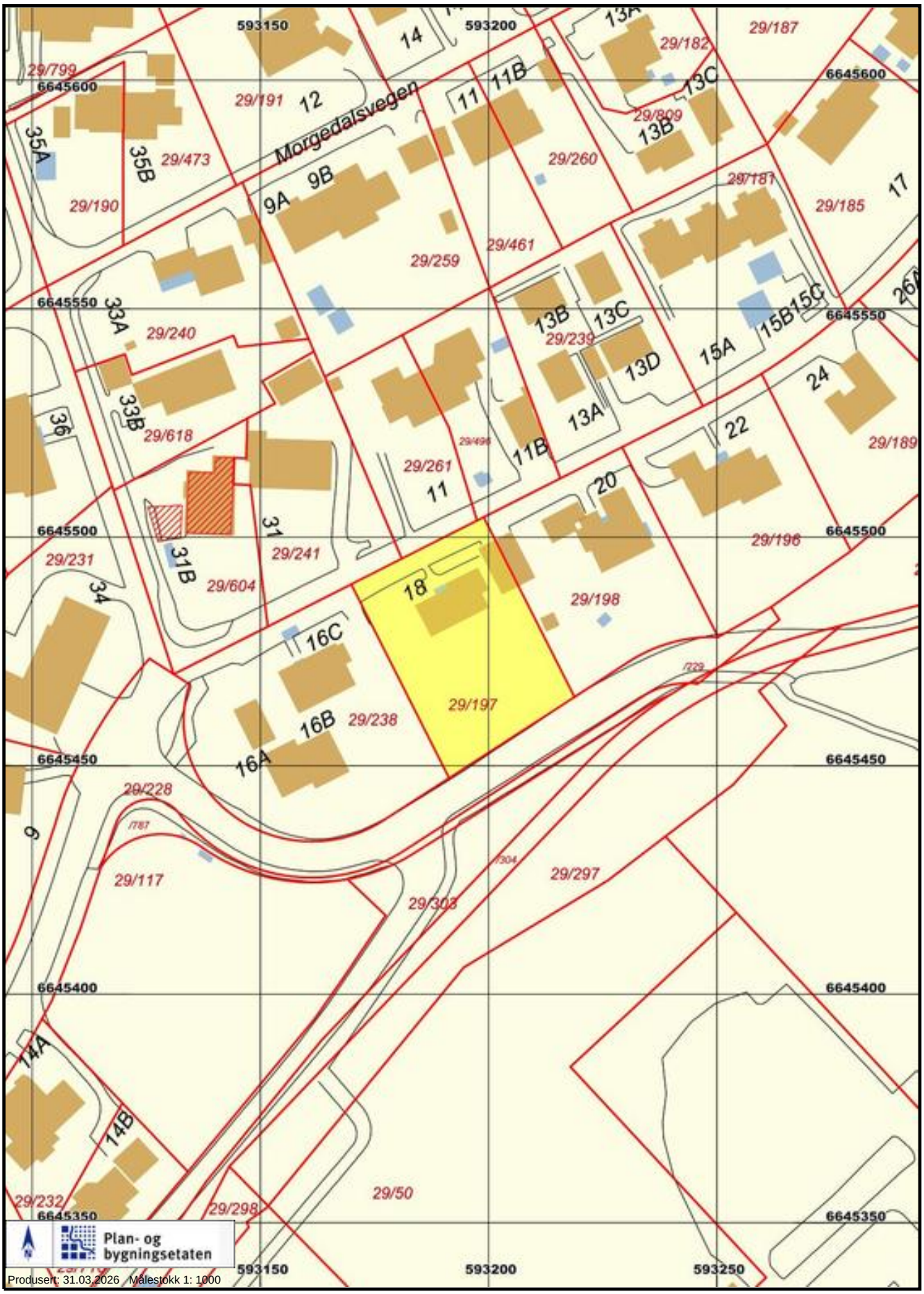
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593150
593200
593250
6645600
6645550
6645500
6645450
6645400
6645350
Morgedalsvegen
29/799
29/191
29/473
29/190
29/187
29/182
29/809
29/260
29/181
29/185
29/461
29/259
29/240
29/239
29/618
29/261
29/241
29/231
29/604
29/196
29/198
29/197
29/228
29/117
29/303
29/297
29/232
29/298
29/50
29/189
12
14
11
11B
13A
13B
13C
9A
9B
35A
35B
33A
33B
36
31
31B
34
18
16A
16B
16C
20
22
24
15A
15B
15C
13D
17
14A
14B
6
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 31.03.2026 Målestokk 1: 1000

ambita

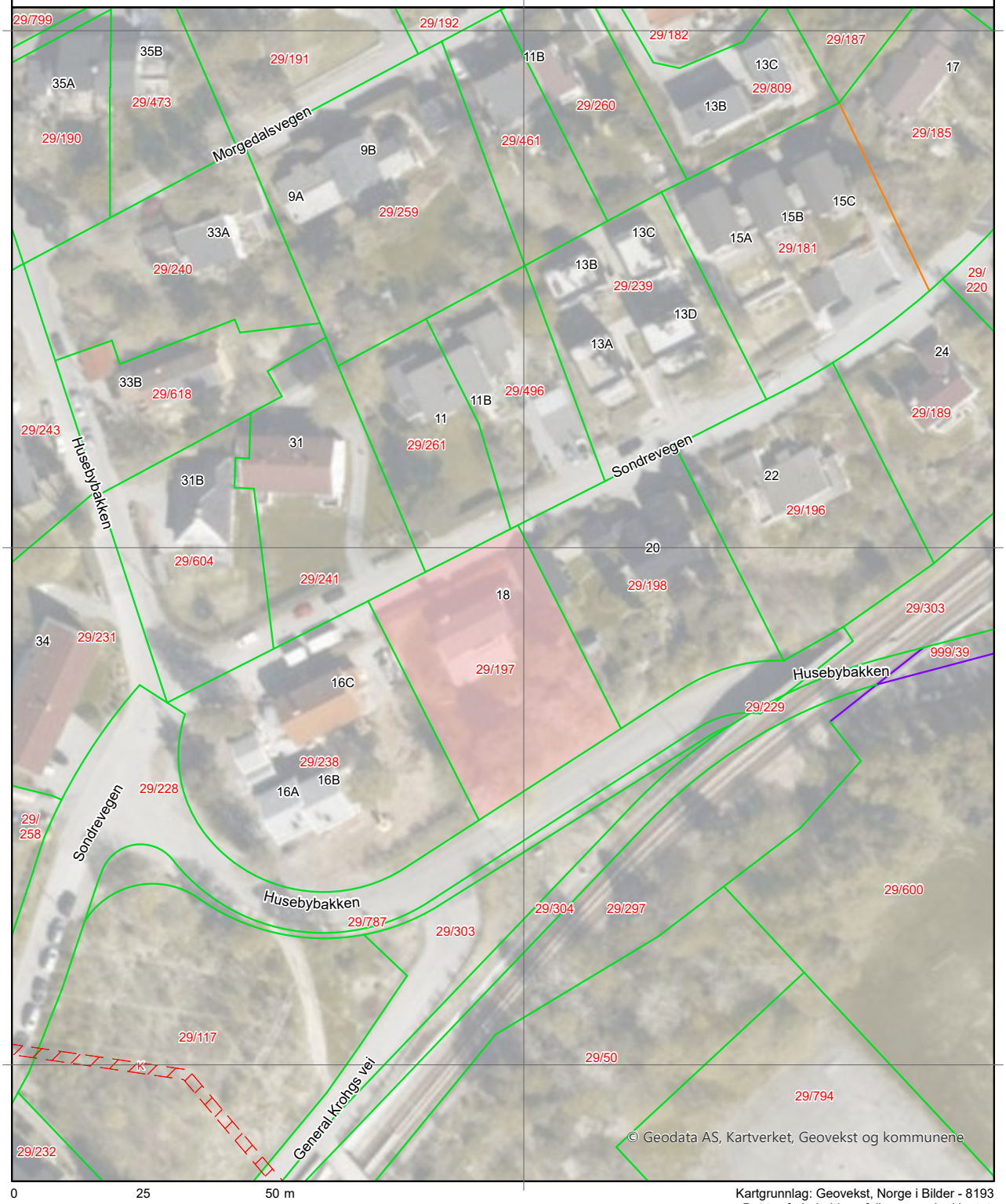
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/29/197/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

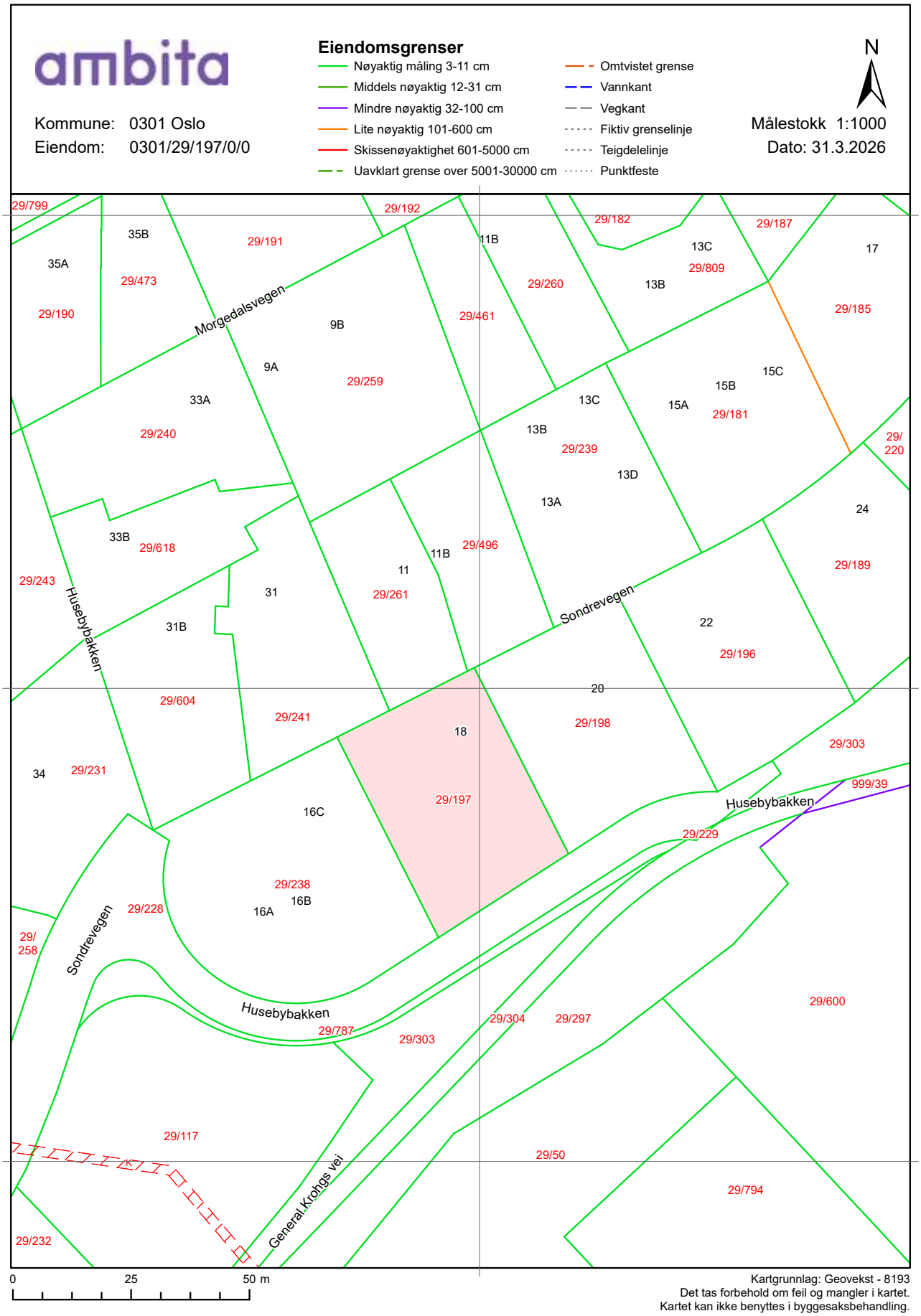
N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/29/197/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 31.3.2026
Morgedalsvegen
Husebybakken
Sondrevegen
General Krohgs vei
29/799
29/192
29/182
29/187
29/191
29/473
29/190
29/260
29/809
29/185
29/461
29/259
29/240
29/239
29/181
29/220
29/618
29/496
29/243
29/261
29/196
29/189
29/604
29/241
29/198
29/303
29/231
29/197
999/39
29/229
29/238
29/228
29/258
29/787
29/303
29/304
29/297
29/600
29/117
29/50
29/794
29/232
35B
35A
11B
13C
17
13B
9B
9A
15C
15B
33A
15A
13C
13B
13D
13A
24
33B
11B
11
31
31B
22
20
18
34
16C
16B
16A
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Oslo

Utskriftsdato: 31.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 31.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-29/197	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 24 556,02
Eiendomsadresse:	Sondrevegen 18 0378 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 15 554,00
Fakturamottaker:	Furdui-Næss Adriana Nadia Sundveien 19a 1397 NESØYA		
Eiernavn:	Furdui-Næss Adriana Nadia	Totalt	NOK 40 110,02

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	15 554,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	16 136,48
Totale avgifter	**40 110,02**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0263/24
Vår referanse: 3693378/25884571
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 147

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12552	105	23.2.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	197	0	0

[ ] 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

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

12552

AVTALE

mellom

Gnr. 29, bnr. 197 Susanne Elise Munch Thore/Lars Ragnar Gjørvad

og

Gnr. 29, bnr. 198 Eivind Kvåle

Det er i dag plassert garasjer på begge eiendommer langs grensen mellom eiendommene. Garasjene fremstår som ett bygg.

Partene er nå enige om å forlenge taket (carport) 4 meter mot Sondreveien etter dispensasjon fra Oslo Kommune.
Tilbygget følger grensen mellom eiendommene, og begge parter godkjenner således gjensidig å fravike krav om plassering minimum 4 mtr. fra nabogrense.

Fremtidig vedlikehold på garasje og carport tilfaller hver eiendom, bortsett fra langs grensen (spesielt "mønekonstruksjon") Nødvendig vedlikehold kan ensidig foretas av begge parter. Kostnadene blir å fordele med en halvpart på hver.

Denne avtale skal tinglyses på begge eiendommer.

Oslo, 18. febr. 2004

Susanne Elise Munch Thore
p.nr. 240660 [redacted]

Lars Ragnar Gjørvad
p.nr. 201458 [redacted]

Eivind Kvåle
p.nr. 220175 [redacted]
UGIFT

Doknr: 12552 Tinglyst: 23.02.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0263/24
Vår referanse: 3467853/23893303
Bestilling: C3 2024-05-02 (8) 136

Dato
02.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44	105	3.1.1951	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	197	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

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

DAGB. NR. 44 19 51
AKER

VEIDI KK. 10.1

Dagbokført
3 JAN. 1951

ERKLÆRING.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Midtre Hasc bg Sk. tomt nr. 5 gnr. 29 brnr. 197 i ~~Aker~~ Oslo
vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendom ~~Aker~~ Oslo
~~formannskaps~~ veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 4/11 – 50 for overtagelse av

vei nr. 2966

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og fornyes med stikkrenner på en av veivesenet godkjendt måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for min regning som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Aker, den 4. Oktbr. 1950

eier.

Hans Otto Aubert
hjemmelsinnehaver.
(Sign.)

Soo. 5. 46 - P. as

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0263/24
Vår referanse: 3467852/23893298
Bestilling: C3 2024-05-02 (8) 132

Dato
02.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16125	105	8.3.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	197	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

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 16125
0 8 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYGNINGSHEMMEL

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 29 Bnr 197 Sondreveien 18**
Saksnr. :
Arbeidets art : **Forlengelse av garasjetak**

Byggherre : Susanne EliseMunch Thore/Lars Ragnar Gjørvad

Den 23.02.04 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i medhold av plan- og bygningslovens paragraf 7 meddelt midlertidig unntak fra avstandsbestemmelsene i vegloven i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 6,0 m fra regulert senterlinje i Sondreveien.
Vedtaket er ikke gyldig før denne erklæringen er tinglyst.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 23.02.04
SUSANNE MUNCH THORE
LARS GJØRVAD
Eiers underskrift Personnr.

Doknr: 16125 Tinglyst: 08.03.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 3531/54 FU/AaK.

Ang. gnr. 29, bnr. 197.

Anmelder: Tømrerm. Lars Nordby. Teatergt. 3, Oslo.

Eier: Fru Solveig Nordby, Sondreveien 16, Ullern.

Arbeidets art: Enebolig.

Byggemelding med vedlagte 3 tidl. utleverte stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Gang i 2 etasje må være minst 1.20m.

Byggetillatelse kan ikke gis før vann- og kloakkforholdene er ordnet, dessuten må situasjonsrisset forelegges Oslo-Vann- og kloakkvesen. Mulige bemerkninger derfra må følge.

Skjemategning av peis må innsendes.

Forøvrig henvises til nedenfor nevnte punkter: 1,2,3,4,7,8,11,12 og 13.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (röd seddel), kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 14. oktober 1954.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen.

J.nr. 03531/54

Gate Sondreveien nr. 18,

gnr. 29, bnr. 197, parsell av bnr.

Eier: Fru Solveig Nordby, Sondreveien 16, Ullern.

Anmelder: Tømrerm. Lars Nordby, Teatergt. 3, Oslo.

Ansvarshavende: -"- -"- Kort sendt 4/11-54. EB.

Arbeidets art: Enebolig.

Tilhörende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
situasjonskart	1		
tegninger	3		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
söknad	1		
byggebeskrivelse	1		
ansvarssöknad	1	1	
Kabelvei			

Anmeldelsesgebyr kr. 4,00 betalt. MATERIALTILLATELSE

Ferdiggebyr kr. _____ betalt. Foreligger R. Valle

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 21. sept. 1954.

for byggningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kollonne.

Oslo, den

Påvisning:.....
Gravning sendt 9.10.54. AB.

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt. (kfr. bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen: 22/9-54 Retur:.....

Vann- og Kloakkv.:..... Retur:.....

Brannvesenet:..... Retur:.....

Alt. sendt: Tekn. råda., Kom. nådm. og Brannv.

J.nr.

Sted Bondreveien nr. 16,

gnr. 29, bnr. 197, parsell av bnr.

Eier: Fru Solveig Nordby, Bondreveien 16, Ullern.

Anmelder: Tømrerm. Lars Nordby, Testergt. 3, Oslo.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Enebolig.

Oversendes veisjefen i Oslo med forespørsel om det for adkomstveiens vedkommende er noe til hinder for å meddele byggetillatelse.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 22. mai 1954.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Oslo (Akersveiregion)
Byggetillatelse kan fra adkomstvei og fortauets vedkommende meddeles.
Erklæring er undertegnet og mottatt til ringlesning.

Oslo veivesen den: 9/10 - 54

For veisjefen P. Mørland

03531

Aktiv 176.

Søknad om ansvarsrett for byggearbeid.

(Innsendes i ett eksemplar, helst maskinskrevet.)

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL.

Herved meddeles at Tømmermester Lars Nordby

søker ansvarsrett for

følgende byggearbeid: Oppføring av enebolig

som skal utføres i Sondreveien 18 Gate nr.....

Gnr.: 29 Bnr.: 197 parsell 5 av bnr. 117

Oslo, den 20/9-54

Byggherre: Solveig Nordby
(Egenhendig underskrift.)

Adresse: Sondreveien 16

Telefon: 696005

Herved påtar jeg meg ledelsen av og tilsynet med ovennevnte byggearbeid, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og med gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter og andre pålegg som måtte bli gitt av bygningsrådet eller bygningskontrollens tjenestemenn. Jeg påtar meg likeledes å gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående den tekniske utførelse av arbeidet.

Oslo, den 20/9-54

Ansvarshavende: Lars Nordby
(Egenhendig underskrift, skrives også med trykte bokstaver.) LARS NORDBY

Fag: Tømmermester
(f.eks. murmester, tømmermester m.v.

Adresse : Teatergt. 3 III

Telefon : 33 66 48

Kommisjon for fer.
6/10-54 JH.

Jnr. 3531/54/FG/AsK.

Herr tømmermester Lars Nordby,
Teatergt. 3,
Oslo.

Ad enebolig på gnr. 29, bnr. 197,
tilh. fru Solveig Nordby.

2 stk. nye tegninger returneres forsynt med approbasjonsstempel datert 28/12-1955.

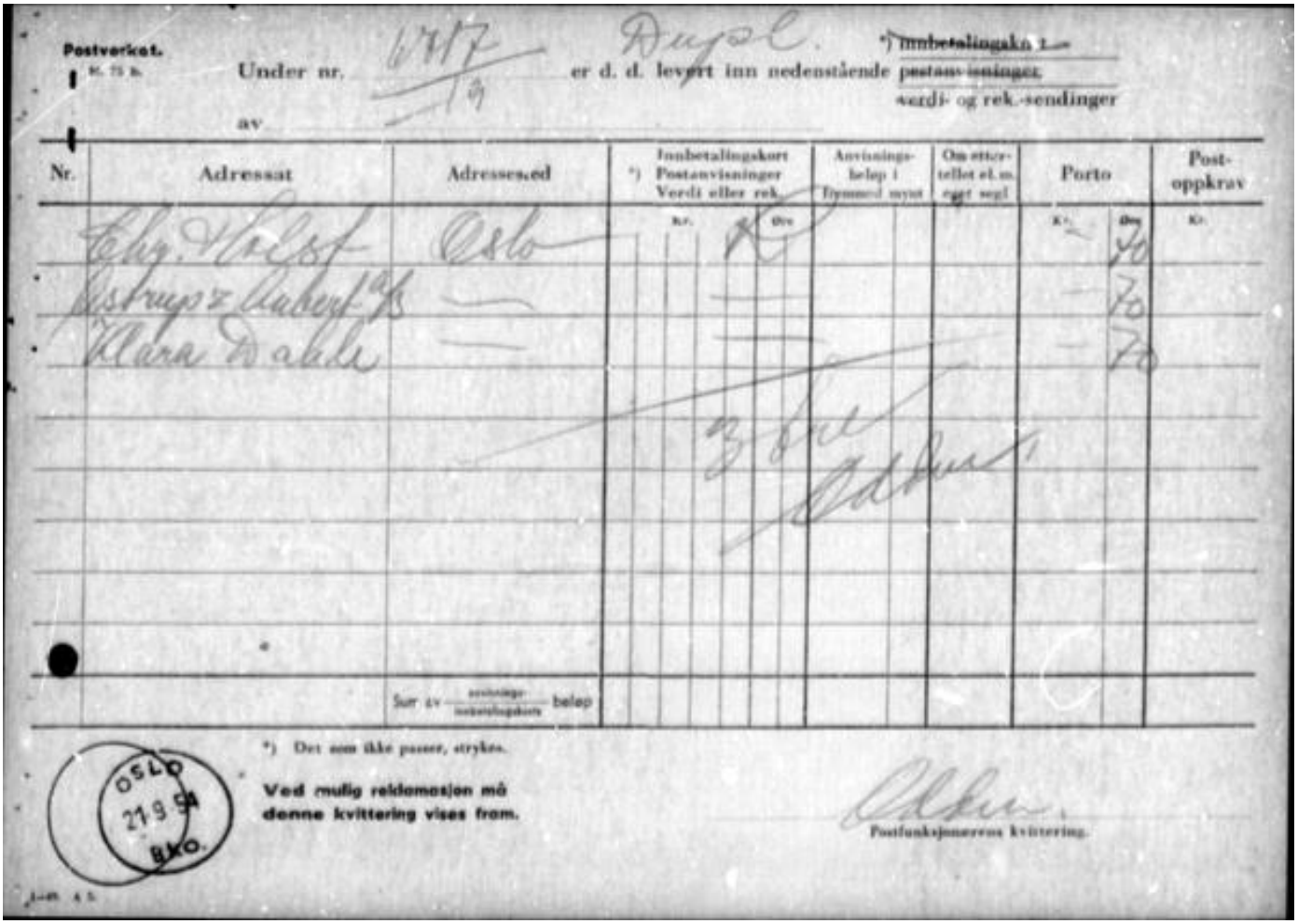
Tegninger approbert 5/10-1954 utgår og må innsendes hertil (arkitekt Finn Giertsen) for makulering.

Tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen før de er stemplet godkjent av Rasjoneringskontoret for byggematerialer.

Bygningssjefen i Oslo, den 2. januar 1956.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen.



Postverket.
Kl. 75 b.

Under nr. 6817 / 19 Dupl. er d. d. levert inn nedenstående ~~postanvisninger~~ *) ~~innbetalingskort~~
verdi- og rek.-sendinger
av

Nr.	Adressat	Adressested	*) Innbetalingskort Postanvisninger Verdi eller rek. Kr.	Øre	Anvisningsbeløp i Tyrnmed mynt	Om ettersendt el. m. eget segl	Porto Kr.	Øre	Postoppkrav Kr.
	Selg. Wolff	Oslo						70	
	Astrup & Haberg Fs							70	
	Klara Dahl							70	
	Sum av ordinær innbetalingskort beløp								

OSLO 27 9 24 BKO.

*) Det som ikke passer, strykes.

Ved mulig reklamasjon må denne kvittering vises frem.

Postfunksjonærens kvittering.

V

OSLO BYGNINGSKONTOR
014407 - 7.SEP.55
Gnr. 29 Bnr. 197

Erklæring:

I våningshus på gnr. 29 bnr. 197
er intet rom i kjeller godkjent til varig opphold.
Kfr. bygningslovens §§ lo4 og lo5, samt bygningsvedtektenes § 27.

Oslo, den 5. sept. 19 55

Eier:

Solveig Nordby

Skjøteinnehaver:

Solveig Nordby

fe wk
Pg 4

FG/AaK.

Til entreprenørfirma Lars Nordby,
Teatergt. 3,
O s l o.

Ad. 2 peiser på gnr. 29, bnr. 197, Søndreveien 18.

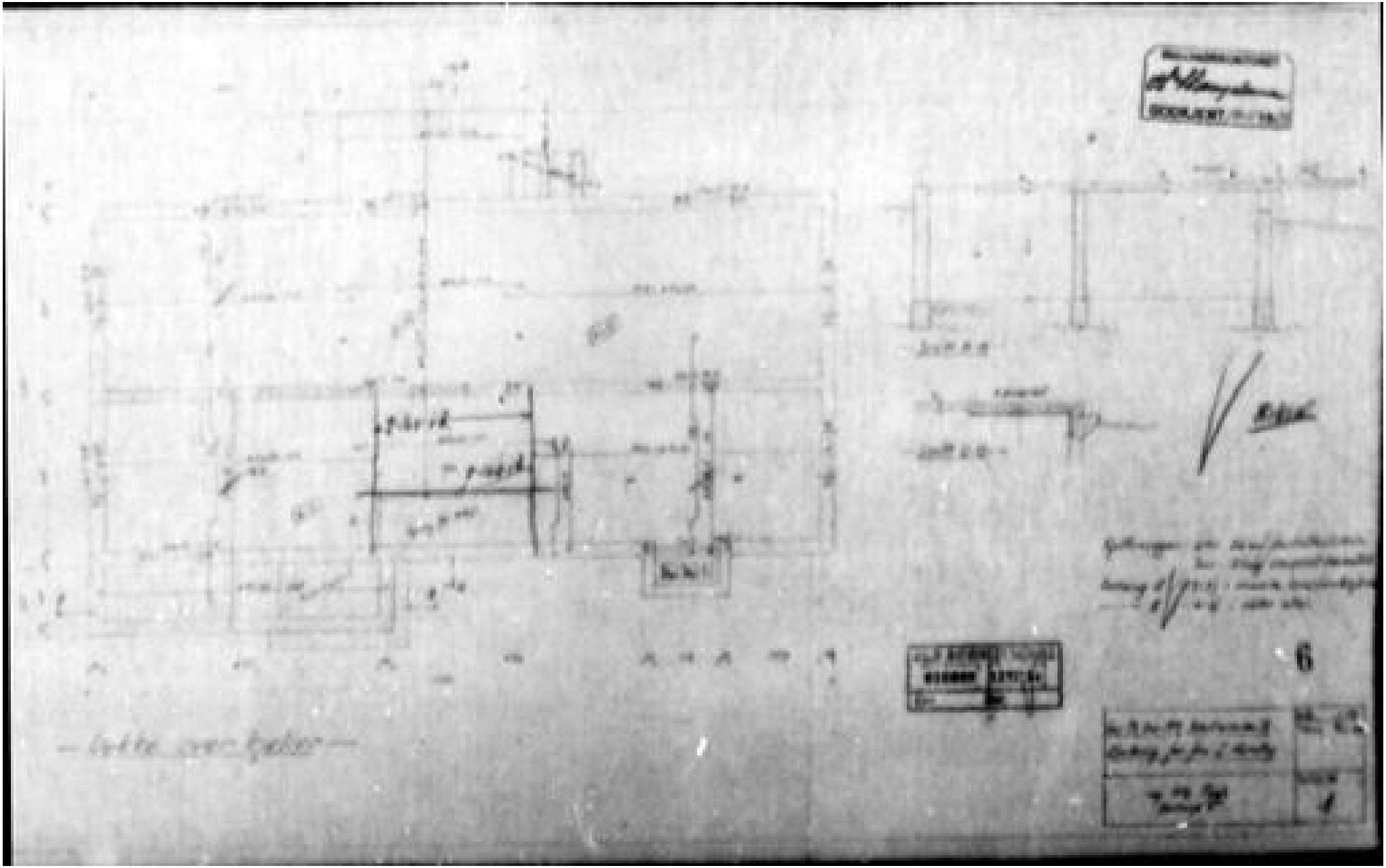
2 stk. tegninger av peiser returneres forsynt med approbasjonsstempel datert 31/1-1955.
Arbeidet må utføres etter gjeldende forskrifter.
Søknad fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

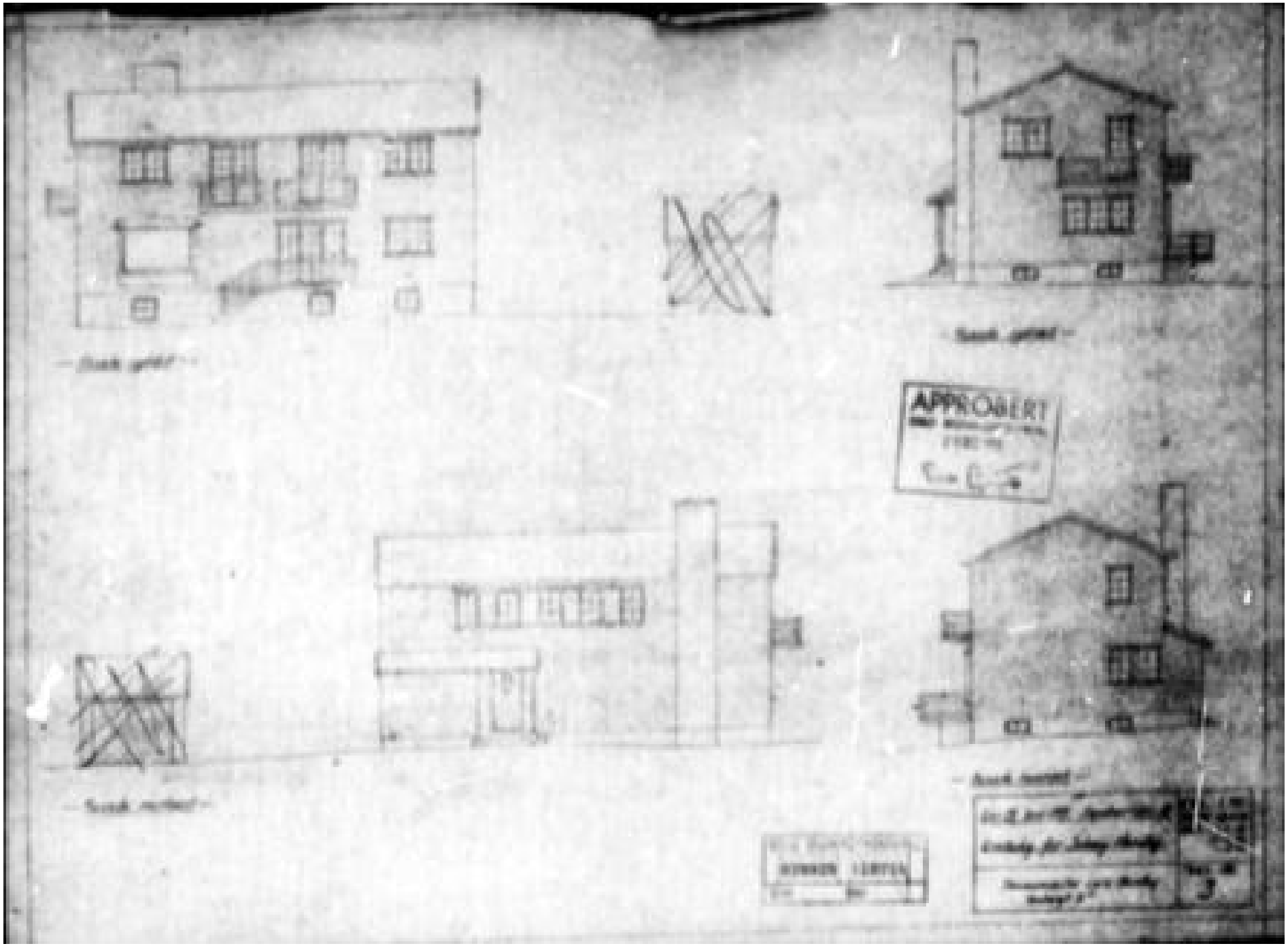
Bygningssjefen i Oslo, den 5. februar 1955.

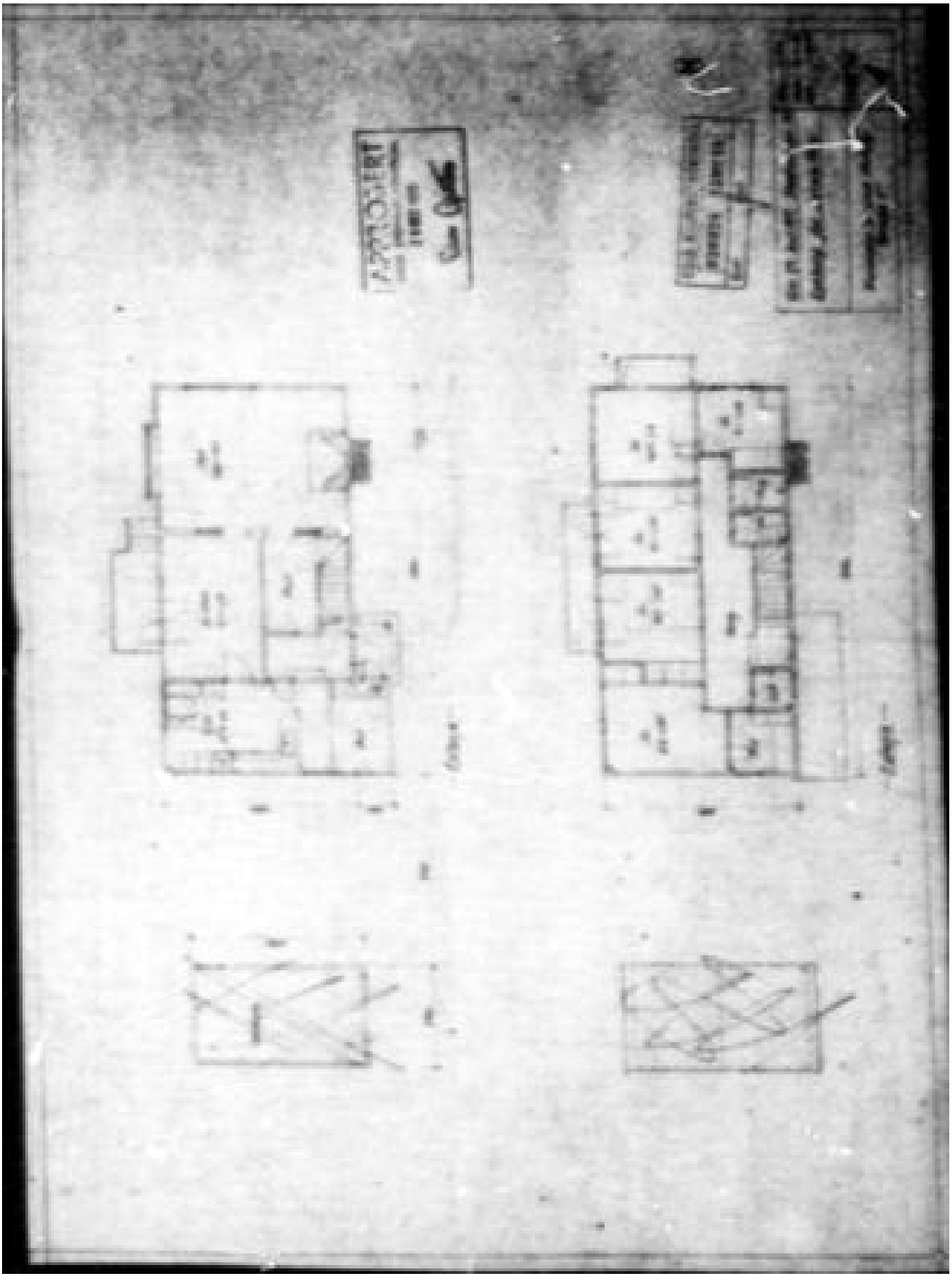
Harald Wildhagen

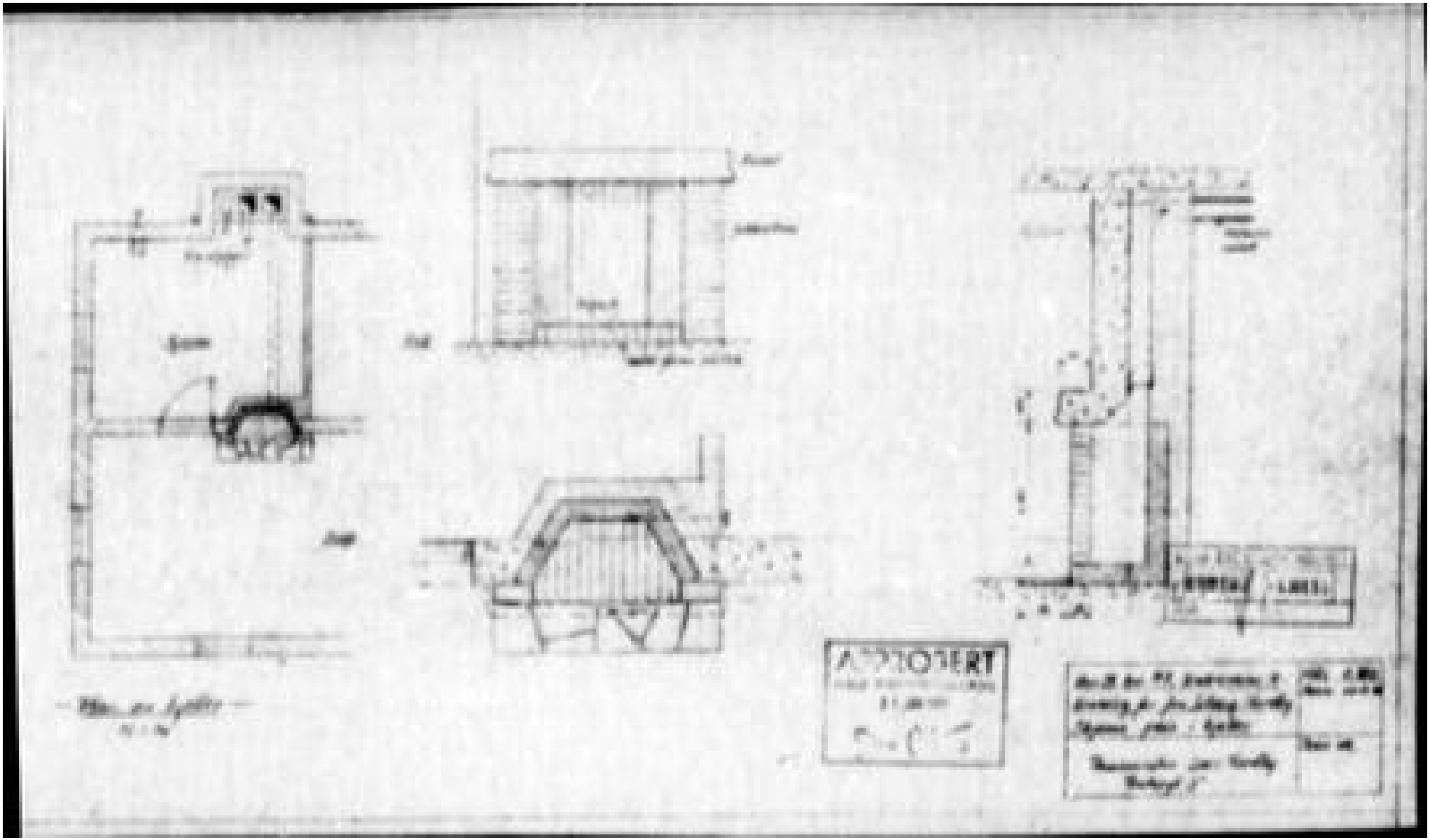
for bygningssjefen

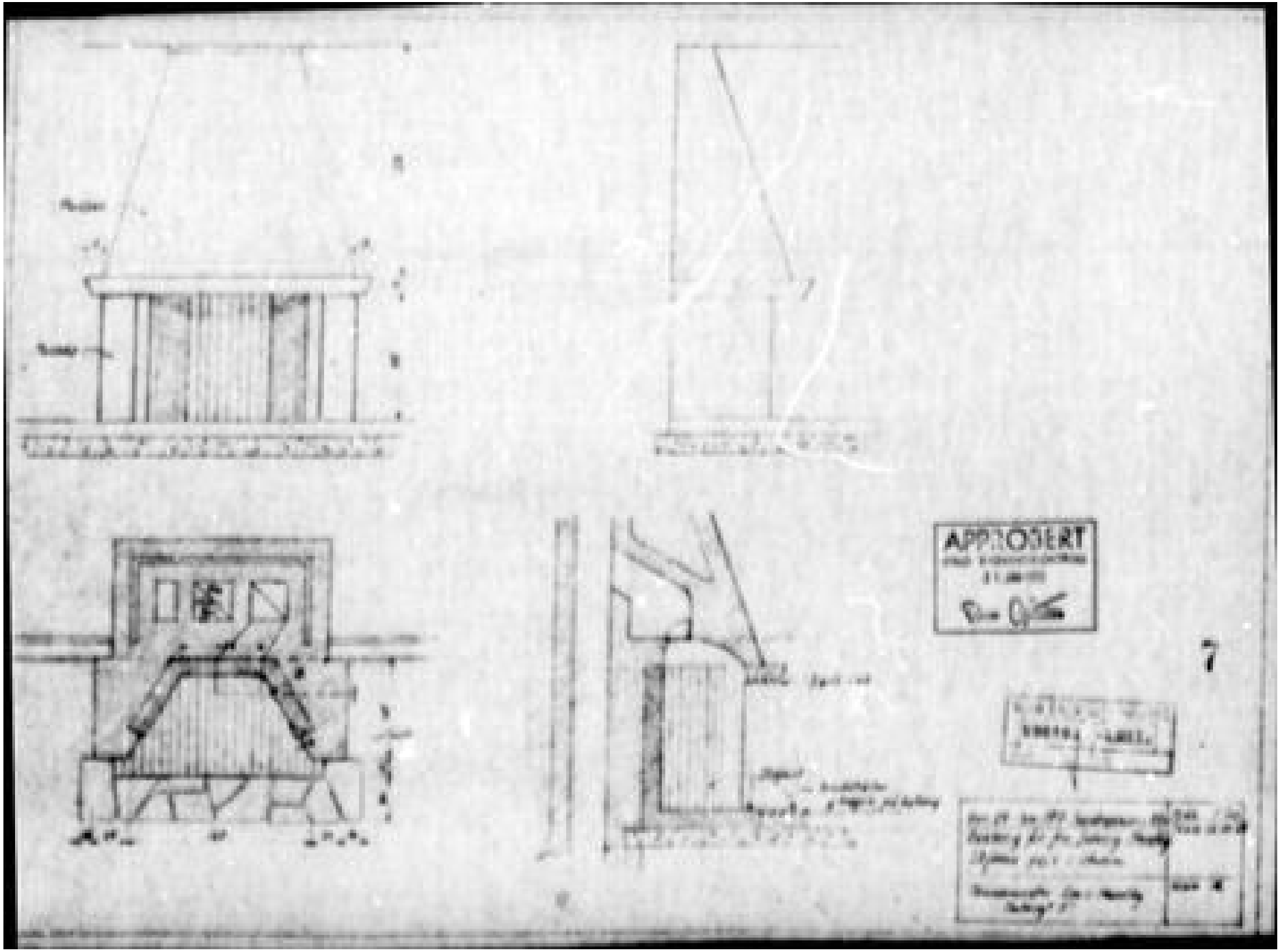
Finn Giertsen.




APPROBERT






APPROBERT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Tlf. 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 29/197 Sondreveien 18.	61/983	Tegn. I.-
Arbeidets art Vindfang og forandring av vinduer.	7/1-61	
Bygningens art		
Byggherre Tømmermester Lars Nordby, Hegdehaugsveien 36.		
Byggemelder Arkt.ene Fr. Lykke-Enger og Knut Enger, Fr. Nansens plass 9.		

Dato 22. juli 1961. EH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til områdekartet og til Byplankontorets uttalelse av 25/4-61, kfr. vedlagte gjenpart.

Det forutsettes at gulv og tak også isoleres med 10 cm mineralull.

Før det tas film, må tegningen påføres romangivelse for samtlige rom.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

S. Nesheim
fung.

E. Hemstad

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 11-60. R. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Vindfang og forandring av kjökken.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpe nr.
Sondreveien 18.	gnr. 29, bnr. 197	61/983

Bygherre

Tömmermester Lars Nordby
Hegdehaugsveien 36

Oslo.

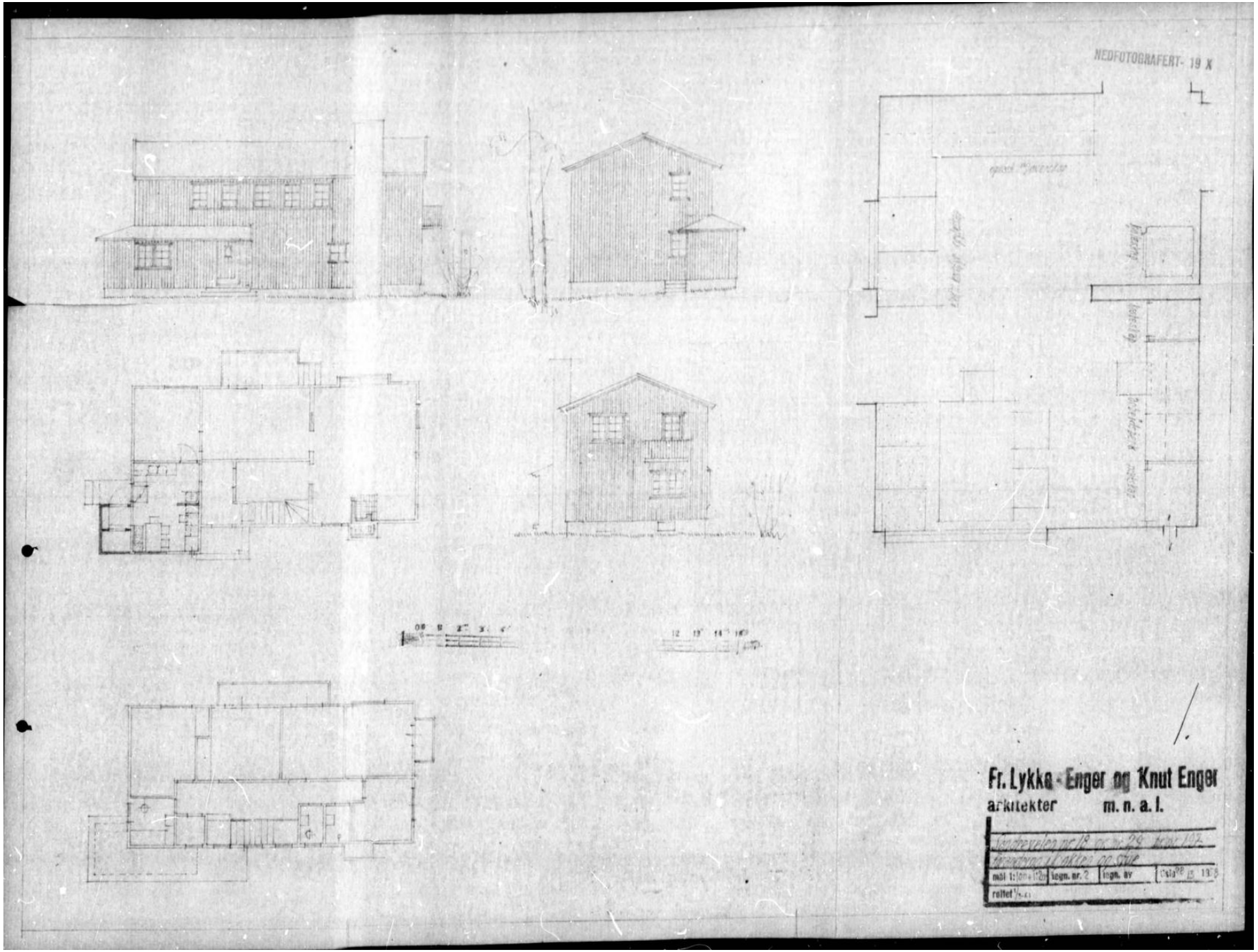
Ansvarshavende

Eier.

HB/NU.
11. mars 1964.

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

Bygningsinspektør
H.Braathen


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Fr. Lykke - Enger og Knut Enger
arkitekter m. n. a. l.

A P P R O B A S J O N

Jnr 3582/54/TG/RL.

Ad: Gnr. 29, bnr. 197.

Anmelder: Tømrerm. Lars Nordby, Teatergt. 3, Oslo.

Eier: Fr. Solveig Nordby, Sondreveien 16, Smestad.

Arbeidets art: Garasje for 1 bil.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Det må anbringes forskriftsmessig brannvegg i nabogrense.

Forslag til utvendige farger må innsendes.

Før byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt og
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, ~~hvis nødvendig forskrivningsrådet.~~

Bygningssjefen i Oslo, den 15. desember 1954.

Harald Wildhagen.

Finn Giertsen.

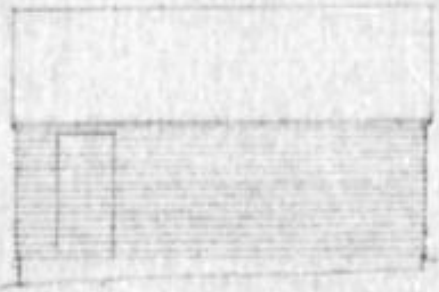
NEDFOTOGRAFERT - 19 X



snitt

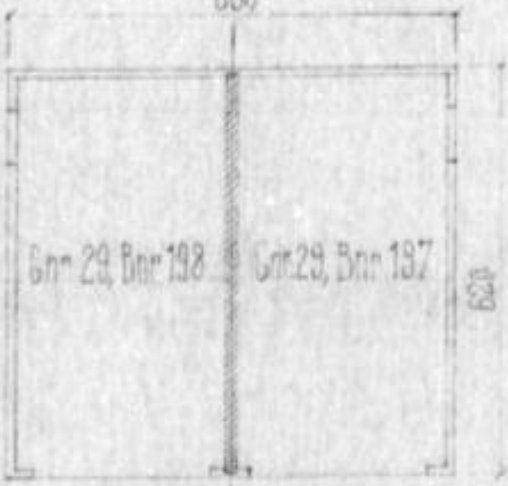


fasade mot veien



sidefasade

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
9 DEC 1954
Tim Cjelsvik



plan

tomtegrense

OSLO B[illegible] SKONTROLL
019100 23 NOV 54

GNR. 29 BNR 198 PARSELL NR. 4 ULLERN
GARASJE for H.G JØRGSEN
MÅL 1:100
OSLO
Arnche Galtesv. Otto Skjønsberg arkitekter MNAL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byggeprosjekter

Avstand til vei - søknad om dispensasjon

(Dispensasjon fra reguleringsplanen. J.fr. vegloven § 29)

NB! Skjemaet kan ikke benyttes ved søknad om dispensasjon fra regulerte byggegrenser. Ved søknad vedrørende avstand til riksvei må uttalelse fra Statens vegvesen foreligge.
Se også veiledning på blankett 72-0593

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Adresse	Type byggverk
	29	197	SONDREVN 18	FORLENGET GARASJETAK

Det søkes om plassering av byggverk

☒ Avstand på 6 (meter) fra midt regulert SONDREVEIEN (veinavn)

☐ Byggeavstandstrekant på (gjelder i veikryss) ____ (meter) x ____ (meter) mellom ____ (veinavn) og ____ (veinavn)

☒ **Målsatt plan på reguleringskart eller situasjonskart i 5 eksemplarer følger vedlagt (M=1:500)**

Særlige grunner må angis, begrunnelse gis på eget ark. Se Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltaket det søkes om og blankett nr. 72-0593.

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	Bjarte Kvåle	Navn	SUSANNE ELISE MUNCKTHORE / LARS RAGNAR GJØRVAD
Adresse	Grønnegt 11	Adresse	SONDREVN 18
Postnr, poststed	0350 OSLO	Telefon 22603080	Postnr, poststed 0378 OSLO	Telefon 23223823
Dato 18.03.04	Underskrift Bkvåle	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ **I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at ovennevnte byggverk kan plasseres inntil**
6,0 **meter fra midt regulert** SONDREVEIEN

☐ **og med en byggeavstandstrekant på** **m x** **m mellom**

☒ **Vedtaket er ikke gyldig før tinglyst midlertidighetserklæring foreligger**

☐ **Dispensasjon innvilges ikke**

☒ **Søknaden er unntatt for nabovarsling i flg. plan- og bygningsloven § 7, 3. ledd, 2. pkt.**

Kommentarer: Vedtaket innebærer ikke godkjenning av arealet mellom veien og garasjen som parkeringsplass!

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
23/2-04 Dato — Frederik Somme for Avdelingsleder — Jan B... Saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Plan og bygningsetaten

Vedlegg:
☐ Målsatt plan som viser tiltakets plassering
☐ Midlertidighetserklæring med orientering

Kopi:
☐ Eier/hjemmelshaver
Samferdselsetaten, Postboks 488 Sentrum, 0105 Oslo

24.11.2003 B34

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten/Byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøkadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som de ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om de har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetaten avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN
Etter reglene i forvaltningsloven kan De kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Fylkesmannen i Oslo og Akershus vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Akershus eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

MOTTATT
19 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

DAGBOKNR. 12552
28 FEB 2004
OSLO SKATTEETAT
SG BYGNINGSMYNDIGHETEN

Rett kopi bekreftes:
Rasmussen.

AVTALE

mellom

Gnr. 29, bnr. 197 Susanne Elise Munch Thore/Lars Ragnar Gjørvad

og

Gnr. 29, bnr. 198 Eivind Kvåle

Det er i dag plassert garasjer på begge eiendommer langs grensen mellom eiendommene. Garasjene fremstår som ett bygg.

Partene er nå enige om å forlenge taket (carport) 4 meter mot Sondreveien etter dispensasjon fra Oslo Kommune.
Tilbygget følger grensen mellom eiendommene, og begge parter godkjenner således gjensidig å fravike krav om plassering minimum 4 mtr. fra nabogrense.

Fremtidig vedlikehold på garasje og carport tilfaller hver eiendom, bortsett fra langs grensen (spesielt "mønekonstruksjon") Nødvendig vedlikehold kan ensidig foretas av begge parter. Kostnadene blir å fordele med en halvpart på hver.

Denne avtale skal tinglyses på begge eiendommer.

Oslo, 18. febr. 2004

Susanne Elise Munch Thore
p.nr. 24061627011

Lars Ragnar Gjørvad
p.nr. 26045849393

Eivind Kvåle
p.nr. 22017533723
UGIFT

MOTTATT
19 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

23/2-04
1480,- for
begge
eiendommer

Kjellaug Kråke
Gyldenegt. 11
0358 Oslo

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom	:	**Gnr 29 Bnr 197 Sondreveien 18**
Saksnr.	:	
Arbeidets art	:	**Forlengelse av garasjetak**

Byggherre : Susanne EliseMunch Thore/Lars Ragnar Gjørvad

Den 23.02.04 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i medhold av plan- og bygningslovens paragraf 7 meddelt midlertidig unntak fra avstandsbestemmelsene i vegloven i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 6,0 m fra regulert senterlinje i Sondreveien.
Vedtaket er ikke gyldig før denne erklæringen er tinglyst.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 23.02.04

L. GJØRVAD 06458 49393

S. THORE 24066027011

Eiers underskrift Personnr.

SUSANNE MUNCH THORE

Revidert 08.03.01

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1625
0 8 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETET

Hilde Wollen
-fuldmektig

MOTTATT
1 9 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8/3-04

Kr 1.480,-

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

GEBYRSKJEMA 2004

Saksnr.:	200407783-3		Innlevert:	19072004	
Gnr.:	29	Bnr.: 197	Adresse:	SONDREVEGEN 18	
Tiltak:	Tilbygg				

R. **Faktura sendes**

Navn:	Lars Gjørvad Tlf. 2322 3823
Ved:	
Adresse:	Sondreveien 18, 0378 OSLO
Postnr./sted:	

GEBYRBEREGNING

Vare nr.	Gebyr nr.	Produkt/vare	Merknad	Areal/ antall	Sats	Gebyr kr.
540	3-2-4	Meldingssak		1,00	3 260,00	3 260,00
628	8-4-2	Avfallsplan forenklet		1,00	430,00	430,00
				SUM GEBYR KR.		3 690,00

BEREGNING
6.8.04 _____ **Koststed:** 51375
Dato Saksbehandlers underskrift

KONTROLL
06-08-2004 Line Gunhild Brattøy for avd leder
Dato Seksjonsleders underskrift

Kundenr:	1000636[illegible]	Ordrenr:	2400565[illegible]
Fakturanr:	5364035601	Registrert dato/sign:	9/8-04 [illegible]

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B1
BYGG SATT I GANG
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

168373

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0301	Bygningsnr. 80697430	Løpenr. 01		Utflyttingsdato 25082004			Brukerid fadil			
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 10082004	Dato for igangsetting 10082004	Dato for tatt i bruk		Status 1	På-/tilbygg T	Bygn.type 181	Næringsgr. Y			
Tiltakshavers navn og adresse	Rolle B	Type E	Byggherrens navn LARS R. GJØRVAD								
	Tiltakshavers adresse SONDREVEIEN 18			Postnr. 0378	Poststed OSLO						
4 Ansvarlig søkers navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarlig søkers navn								
	Ansvarshavendes adresse			Postnr.	Poststed						
Maks. antall kryss	5 Koordinater	Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat				
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet									
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Annet									
(3)	7 Materialer i yttervegger	1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet									
(1)	8 Fundamentering	1 Grunnmur; 2 Bankett/såle; 3 Påler; 9 Annet									
(1)	9 Vannforsyning	1 Tilknyttet off. vannverk; 2 Tilknyttet privat vannverk; 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann; 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann									
(1)	10 Oppvarming	0 Ved; 1 Oljefyr-anlegg; 2 Oljefyrt ildsted; 3 El; 4 Oljefyr-anlegg/el; 5 Oljefyringsanlegg/ved; 6 Oljefyrt ildsted/el; 7 Oljefyrt ildsted/ved; 8 El/ved; 9 Annet									
	11 Byggesaksreferanse m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 2004077837	Kode	Nr. (7 pos.)						

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
H1			16	16
Sum			16	16

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Boligspesifikasjon						Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adressenavnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
											29	197		

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk	2 Innsjø	3 Cisterne	4 Borebrønn	Vanlig brønn/5 oppkomme	
(1)	15 Kloakk	1 Off. kloakk	Privat 2 kloakk	Ikke tilknyttet 3 kloakk			
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons-1 grøft	Lukket 2 anlegg	Sandfilter-3 grøft	Andre 9 rensetiltak		
-	17 Sanit.utstyr Heiser Rekkep	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekkep	Antall etasjer	Bebygd areal
(1)	18 Renovasjon	Offentlig 1 renovasjon	Felles/privat 2 renovasjon	Ikke felles 3 renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Statens kartverk 3-01 T-030

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Susanne Munch Thore og Lars Gjørvad
Sondrevegen 18
0378 OSLO

Dato: 02 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200606791-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Geir Cranner | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SONDREVEGEN 18	Eiendom:	29/197/0/0
Tiltakshaver:	Susanne Munch Thore og Lars Gjørvad	Adresse:	Sondrevegen 18, 0378 OSLO
Søker:	Susanne Munch Thore og Lars Gjørvad	Adresse:	Sondrevegen 18, 0378 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - SONDREVEGEN 18

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om Tilbygg - fasadeendring datert 12.06.06, mottatt 13.06.06, vedlagt kart og tegninger.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter tibygg - fasadeendring. Tiltaket utgjør 4 kvm BRA.

Gjeldende regulering
Området er regulert. Eiendommen omfattes av bestemmelsene i reguleringsplan S-4220. Regulert til byggeområde for boliger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:
Tiltaket gjelder et tilbygg mot øst,. Tiltaket er tilpasset eksisterende bolig. Tilbygget er en forlengelse av tidligere tilbygg. I tillegg er det søkt om en utvendig atkomst til kjeller. Synlig del vil være rekkverk. Dette tiltaket vil ikke endre eksisterende fasade.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

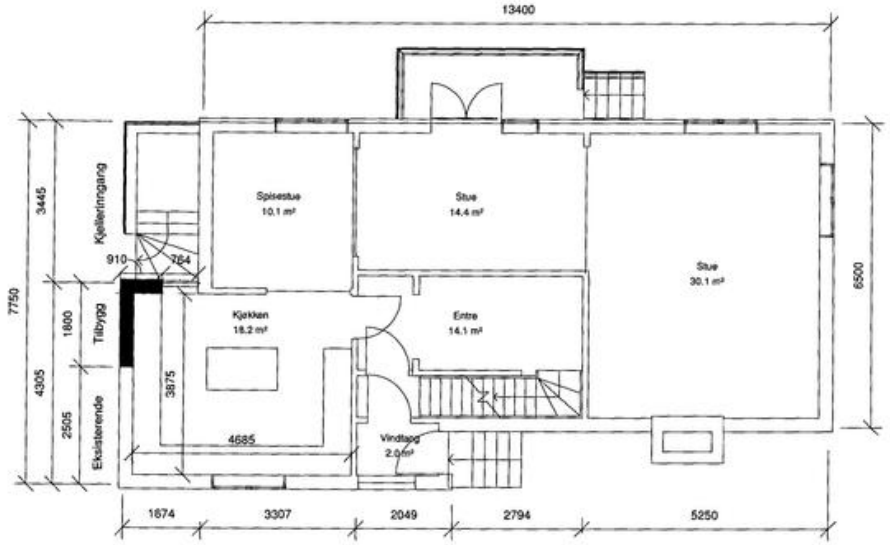
Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 19.09.06. er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

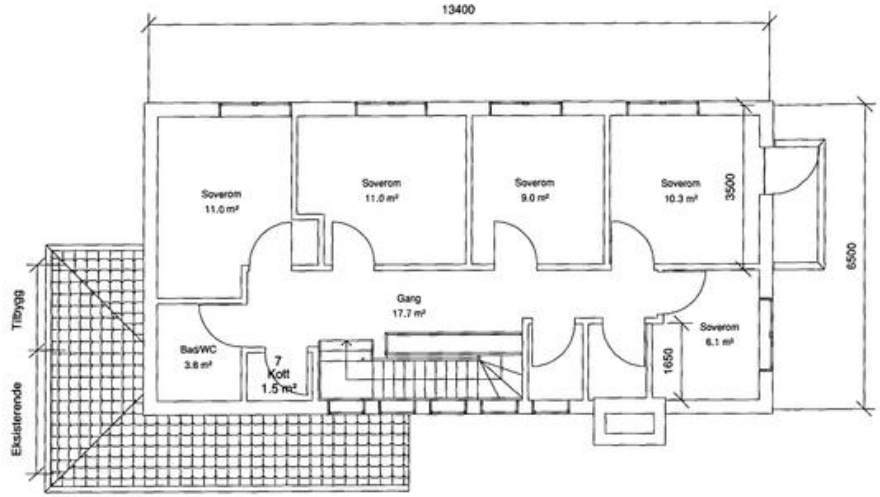
for Karen Marie Glad Visnes
avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

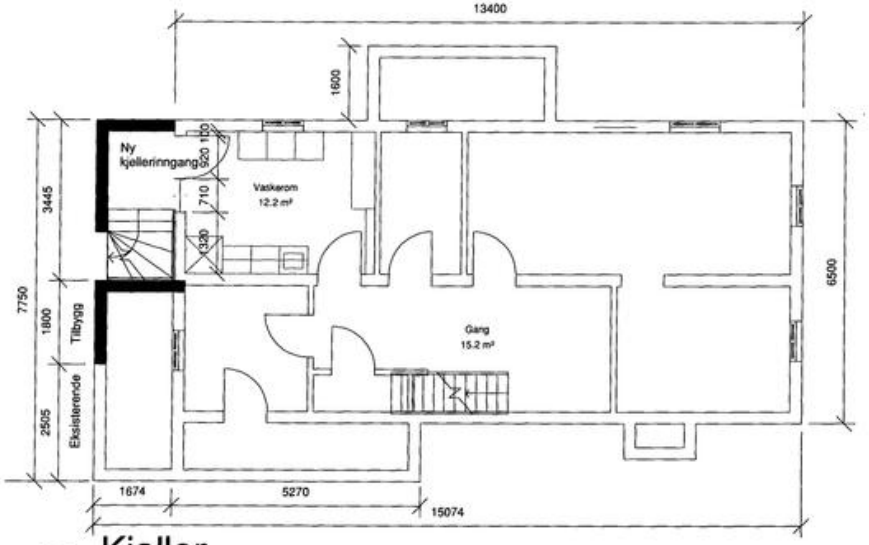
Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling



1 1. etasje
1 : 100



2 2. etasje
1 : 100



3 Kjeller
1 : 100

Nr.	Beskrivelse	Dato
	Fasadeendring / tilbygg	

INCUDO

Incudo Consulting as, Nedre Slottsgate 3, 0157 Oslo

Rammesøknad

Sondrevegen 18

Planer - nye

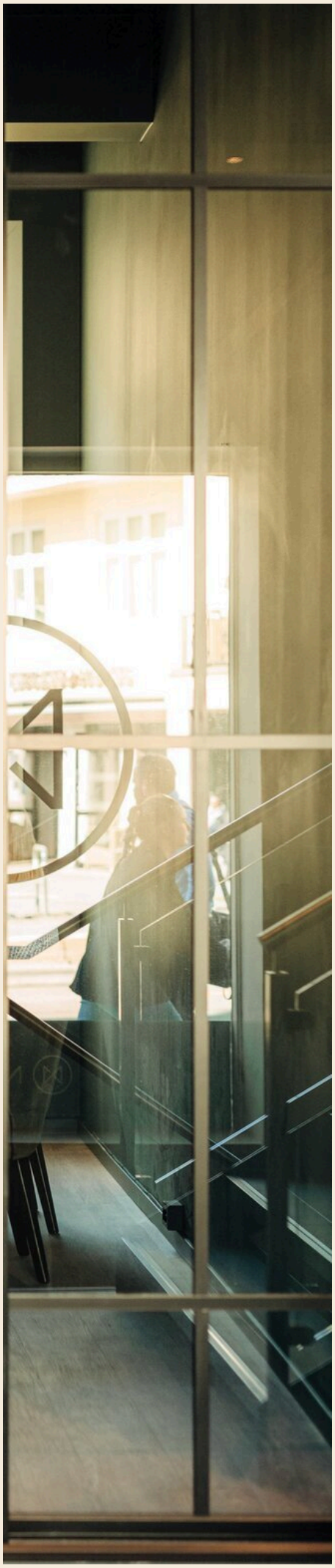
Prosjektnummer	06503	E-04	
Dato	03.05.2006		
Tegnet av:	CHA		
Kontr. av:	LV	Målestokk	1 : 100

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

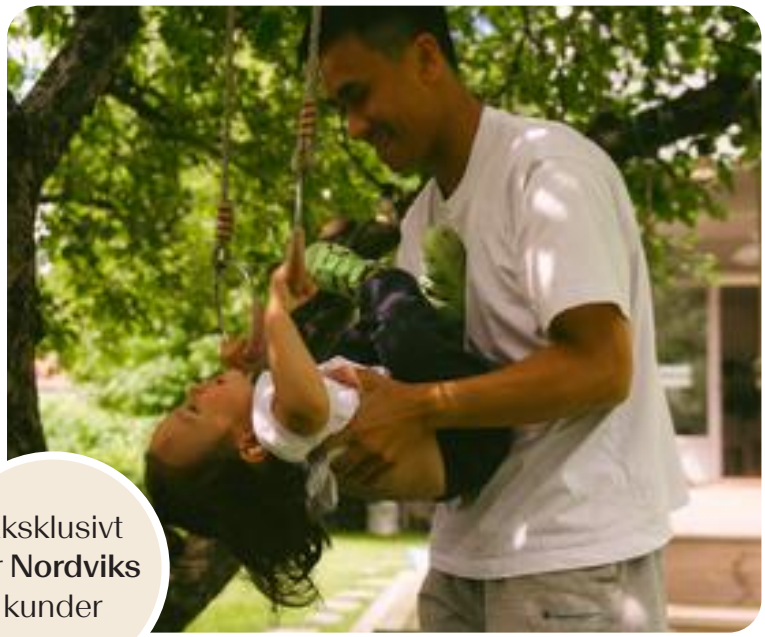


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0207/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sondrevegen 18 0378 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 197 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: