

PROAKTIV



TUENGEN ALLÉ 27A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VINDEREN

Stor, arkitekttegnet enebolig (2025) med nybyggergaranti! - Dobbel garasje m/heis - Separat del i underetasjen - SJELDEN MULIGHET

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tuengen allé 27A, 0374 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 195, i Oslo kommune

Prisantydning: 26.500.000,-

Omkostninger: 189.278,-

Totalpris: 26.689.278,-

Kommunale avgifter: 37.780,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 8/4

BRA: 278 m²

BRA-i: 259 m²

BRA-e: 19 m²

TBA: 13 m²

Garasje/Parkering: Med boligen følger garasjeplass til to biler i den moderne, integrerte garasjen som er utstyrt med hydraulisk bilheis og leddport

Tomt: 1038 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

INNHold

2	14	18	42
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
62	117	122	127
Skilleside	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
128	172	193	198
Tilstandsrapport	Vedtekter	Leder/megler	Budskjema



Gul - Fellesområder

Blå - Seksjons nr. 1

Lysblå - Bruksområdet seksjons nr. 1

Mørk oransje - Seksjons nr. 2











VINDEREN

Kommune: Oslo / Område: Vinderen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tuengen allé ligger i et av Vinderen/Borgens mest ettertraktede og veletablerte villaområder. Her bor du i et rolig, grønt og familievennlig nabolag med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området er kjent for sin vakre arkitektur, brede alléer, gode bokvalitet og nærhet til byens rekreasjonsområder.

Hagen rundt eiendommen er skjult og idyllisk, og skaper et naturlig og fredelig utemiljø perfekt for avslapning og familieliv. Tuengen allé er et nabolag der folk blir boende lenge - et tydelig tegn på trivsel. Det er et sosialt og inkluderende miljø, og beboerne arrangerer blant annet hyggelige gatefester og andre sosiale sammenkomster i løpet av året. Boligen ligger spesielt skjermet til, som et av få hus i gaten med en tilbaketrukket beliggenhet, med lang privat innkjørsel, minimal innsyn og ingen gjennomgangstrafikk.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Borgen Linje 2B, 2N, 28, 45	3 min 🚶 0.2 km
🚋 Borgen Linje 1, 2, 3, 5	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	16 min 🚶 1.5 km
🚊 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚶 2.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ringhuset PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📦 Vinderen Sentrum	13 min 🚶
🏪 Vitusapotek Volvat - Oslo	7 min 🚶

SPORT

🏊 Skøynehallen Aktivitetshall	12 min 🚶 1 km
🏀 Monolitten basketbane Ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏊 SATS Vinderen	12 min 🚶
🏊 Mudo Vinderen	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sats Vinderen	11 min 🚶
-----------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I gangavstand finner du både dagligvarebutikker, hyggelige kaféer, restauranter og spesialforretninger. Vinderens populære sentrumsjerne byr på et variert servicetilbud, blant annet apotek, treningssentre, bakeri og nisjebutikker. Det er også kort avstand til Majorstuen og sentrum med et enda bredere utvalg av kultur-, shopping- og servicetilbud.

For den som er glad i friluftsliv, ligger marka i nær rekkevidde. Frognerseieren, Sognsvann og Holmenkollen nås enkelt med

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

både sykkel og kollektivtransport, og byr på alt fra turstier og langrennsløyper til badeplasser og utsiktspunkter. I nærområdet ligger også flere parker og grøntområder, som gir gode muligheter for rekreasjon i det daglige.

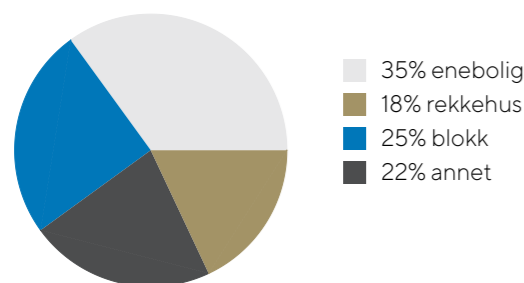
Offentlig transport er svært godt ivaretatt med både T-bane og buss i nærheten, noe som gir raske forbindelser til sentrum og resten av byen. For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i området, alle med solid faglig rykte.

Området byr på en unik kombinasjon av privatliv, et trygt og etablert nabolag og nærhet til det beste av byens natur og urbane fasiliteter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



BOLIGMASSE

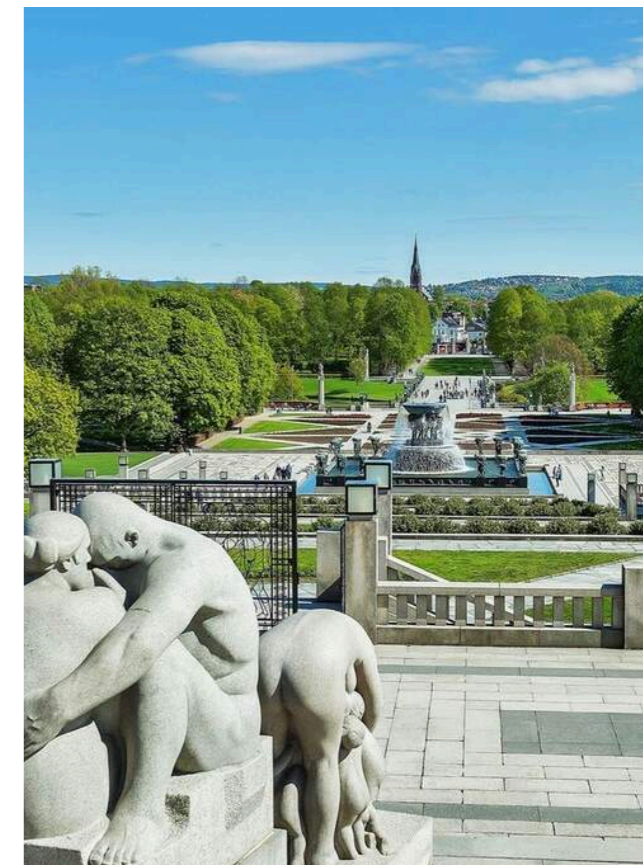


SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	17 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km

BARNEHAGER

Villa Borgen barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien ... 53 barn	6 min 0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Steinerud (0-... 59 barn	11 min 0.9 km



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villabebyggelse og noen mindre leilighetskomplekser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.



VELKOMMEN TIL TUENGEN ALLÉ 27A

En av boligens store kvaliteter er den romslige uteplassen. Fellestomten på ca. 1 038 kvm inkluderer hageareal, gårdsplass og sidene rundt husene. Den generøse tomtestørrelsen gir en luftig og åpen følelse, med bedre plass enn mange tilsvarende eiendommer i nrområdet.

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført av et norsk firma med fokus på solid håndverk og kvalitet, bygget i henhold til strenge norske krav og standarder. Nybygggaranti gjelder, noe som gir en trygg og forutsigbar bolighandel.

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen er saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfangere, stigetrinn og plattform for pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Synlig lufting og musebånd.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024. Boligen har malt ytterdør med isolerglass og kodelås. Slett dør fra vaskerom med brannklassifisering. Malte balkong/terrassedører i tre med 3-lags glass fra 2024. Malt ytterdør med isolerglass fra separat del. Elektrisk leddport til garasje med hydraulisk bilheis. Balkong med utgang fra stue på ca 13m². Rekkverk av trekonstruksjon og glass. Terrassebord på gulv. Utvendig tretrapp til terrasse fra bakkeplan. Støpt kjellertrapp. Håndløper på begge sider.

Innvendig:

Gulv: Parkett og vinylaminat. Betong i kott i underetasjen. Vegger: Malte flater. Himlinger/tak: Malte flater.

3.etg: Romhøyde i er ca 1,83m på det høyeste.

2.etg: Romhøyde i stue er ca 4,51m på det høyeste ellers ca 2,40m.

1. etg: Romhøyde i entre er ca 2,50m.

Underetasje: Romhøyde i stue er ca 2,49m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn. Bygget er utført med radonsperre og billedokumentasjon og fdv foreligger. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Gnistplate til gulv medfølger. (Må benyttes) Boligen har malt tretrapp. Håndløper på begge sider av hovedtrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Slette dører til garasje. Gasstett dør til garasje ref, fremviste tegninger. Ei 30 dør mellom separat del og hoveddel samt mot garasje. Dobbel isolasjon i tak mellom separat del og hovedbolig.

Tomteforhold:

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2025. Bygningen har betonggrunnmur. Tilnærmet flat tomt, med skrående terreng vekk fra bygningen. Det er montert pumpeanlegg for vann og avløp delt med 27B opplyser eier. Serviceavtale Grundfos for pumpedrift.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I hovedsak gjelder dette mindre avvik innvendig.

Det er oversendt tegninger fra eier merket som prosjektnr: 21987 tegnet av Vårdal arkitekter datert 10/02-2021. Det er inntegnet kjøkken i underetasjen som ikke er på tegningene, dette er et rom som er godkjent for varig opphold som benyttes som del av egen bolig, og er med det ikke en utieleilighet/separat boenhet og heller ikke vurdert som





dette. Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer,dører m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt. Byggene er inspisert fortløpende gjennom hele byggeprosessen, og det foreligger dokumentasjon i form av rapporter.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 23.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PARKERING

Med boligen følger garasje plass til to biler i den moderne, integrerte garasjen som er utstyrt med hydraulisk bilheis og leddport.

For øvrig er det soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone K.





















VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Den arkitekttegnede eneboligen går over 3 plan med hems. Med inngang fra bakkeplan inneholder boligen som følger:

1. etg: Entré, garderobe, teknisk rom, bad, to soverom og vaskerom.
2. etg: Åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom og badrom.
Hems: Bod/åpent rom med gulvareal på 19 kvm.
Underetasje: Stue, bad, bod, garasje og teknisk rom, samt separat del som inneholder entre/gang, stue/kjøkken, bad, bod og teknisk rom.

I boligen finnes også en garasje med ledport og heis for plass til to biler.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 259 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm
- Totalt BRA: 278 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- BRA-i: 73 m²
- BRA-e: 19 m²

Andre etasje:
- BRA-i: 94 m²
- TBA: 13 m²

Hems:
- GUA: 19 m²

Underetasjen:

- BRA-i: 92 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Tuengen Allé 27A - en nyoppført og sjelden enebolig av betydelig størrelse, beliggende i et av Oslos mest etablerte og eksklusive villaområder på Vinderen/Borgen. Eiendommen ligger tilbaketrukket og solrikt, omgitt av klassisk villabebyggelse, grønne hager og rolige gateløp, noe som gir en tydelig følelse av privatliv og kvalitet.

Boligen er arkitekttegnet og ferdigstilt i 2025, og har aldri vært bebodd. Her møter moderne arkitektur tradisjonelle omgivelser på en harmonisk måte, med store vindusflater med 3-lags energiglass som gjør boligen meget energieffektiv, dype vinduskarmmer og imponerende takhøyder som gir et eksklusivt, men samtidig varmt uttrykk. Boligen byr på flere attraktive kvaliteter, der den romslige og lyse stuen utmerker seg som et naturlig samlingspunkt med gode møbleringsmuligheter. Den spennende og innholdsrike planløsningen er fleksibel og gir stor frihet til å skape sitt eget preg, med romslige oppholdsarealer, fire bad med fliser fra Fagflis, enstavsparkett, moderne ventilasjonssystem fra Systemair og egen separat del til ungdommen. Boligen har smarte løsninger som vanntett og moderne parkettvinyl i entréene, lyse og luftige men samtidig tette trappetrinn, samt god "samba"-trinn opp til hems.

Uteområdet er en av eiendommens store styrker, med en stor hage som gir rikelig plass til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Den romslige gårdsplassen har sensorstyrt utebelysning og er av en god størrelse med praktisk snumulighet, noe som gir enkel adkomst i hverdagen. Eiendommen har også bilheis, som bidrar til ekstra komfort og funksjonalitet. I tillegg gir uteområdet gode muligheter for videre tilpasning og utvikling, slik at du kan sette ditt eget preg på eiendommen.

Entré:

Vi ankommer boligen via et ryddig og stilrent inngangsparti. Inngangspartiet leder videre inn i en lys og romslig entré med god takhøyde og varmekabler i gulvet. Store flater, rene linjer og naturlig lys skaper en rolig og elegant ankomst til boligen. Her er det naturlig plass til garderobeløsning uten at rommet mister sin luftige karakter. Brann- og lydklassifisert entrédør med kodelås fra Nimly.

Bad:

Badet i 1. etasje fremstår moderne og tidløst, med helfisede flater i rolige toner. Dusjhjørne med glass, vegghengt toalett og servantskap gir et stramt og elegant uttrykk. Varmekabler i gulvet og balansert ventilasjon gir høy komfort, og badet oppleves både praktisk og påkostet.

Vaskerom / Sportsbod:

Vaskerommet er romslig og svært funksjonelt. Flislagt gulv, sluk og gode arbeidsflater gjør rommet godt tilpasset en aktiv

hverdag. Med egen utgang direkte til uteareal blir rommet også perfekt som sportsbod og sekundær inngang. Sentralstøvsuger er plassert her, og rommet fremstår ryddig og gjennomtenkt.

Soverom 1:

Dette soverommet ligger skjermet i etasjen og har gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med god plass til seng, skap og eventuelt skrivebord.

Soverom 2:

Det andre soverommet i etasjen har tilsvarende gode proporsjoner og et behagelig lysinnslipp. Utsyn mot grøntarealer gir en rolig atmosfære, og rommet kan enkelt tilpasses ulike behov.

Vi beveger oss videre opp i boligens hovedetasje. Den stilrene, rette trappen er både funksjonell og gir en flott adkomst til stuen;

Stor åpen stue og spisestue:

Når vi kommer opp i 2. etasje, åpner boligens hovedrom seg med en umiddelbar wow følelse. Her møter vi en åpen stue og spisestue med imponerende takhøyde, store vindusflater og et lys som beveger seg gjennom rommet hele dagen.

Rommet har en tydelig katedralfølelse, men oppleves samtidig varmt og inviterende. De dype vinduskarmene gir karakter og understreker kvaliteten i bygget. Planløsningen gir stor frihet



til å etablere flere soner, både for sofagrupper, lesestol og langbord. Vedovn fra Nord peis bidrar med både varme og stemning på kjøligere dager.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 13 kvm. Balkongen ligger solrikt til og gir utsyn over nærområdet med klassisk villabebyggelse og grønne omgivelser. Glassrekkverk sørger for uhindret lys og utsikt, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet ved selskap og sommerdager. Balkongen har direkte adkomst til hagen og legger til rette for ulike soner ved besøk og hageselskap.

Kjøkken:

Kjøkkenet er integrert i hovedrommet og har et stilrent og moderne uttrykk. Frontene er fra den nye «London»-serien til KVIK i en brungrå, betonginspirert fargetone, som gir et eksklusivt og tidsriktig preg. Løsningen er både funksjonell og sosial, med god benkeplass, integrert stikkontakt i benken og naturlig plass til spisebord. Integrerte hvitevarer som kjølfrysenskap, microbølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og varmluftsovn, samt ventilator i platetopp bidrar til et ryddig helhetsinntrykk. Kjøkkenet er utstyrt med waterguard og komfyrvakt.

Soverom 3:

Dette soverommet ligger tilbaketrukket i etasjen og har et rolig preg. Store vinduer gir godt lys, og rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Soverom 4:

Hovedsoverommet er romslig og elegant, med store vindusflater og utsyn mot grønne omgivelser. Her er det plass til dobbeltseng, garderobeløsning og eventuelt sittegruppe. Rommet oppleves som en privat og behagelig sone, godt skjermet fra boligens sosiale arealer.

Baderom:

Baderommet i 2. etasje er helfliset og påkostet, med både dusjhjørne og badekar. Vegghengt toalett, servantskap og speil gir et moderne og ryddig uttrykk. Varmekabler i gulv og balansert ventilasjon sikrer høy komfort.

Hems:

Fra stuen er det trapp videre opp til den praktiske hemsens. Hemsens åpne rom gir et ekstra gulvareal på ca. 19 kvm. Dette er et fleksibelt areal som kan benyttes som TV stue, lekerom, arbeidsplass eller ekstra oppbevaring. Den åpne løsningen gir



god kontakt med resten av boligen og forsterker den luftige romfølelsen. Hemsene gir rom for praktisk oppbevaring langs hele den ene vegg, perfekt til julepynt og annet utstyr.

Vi beveger oss videre ned i boligens underetasje hvor vi både finner gode oppholrom, lagring, garasje og en separat del. Det er god plass til plassbygd oppbevaring under trapp. Hele underetasjen har varmekabler i gulv, samt varmekabler utenfor den separate delen;

Kjellerstue:

Kjellerstuen har uvanlig god takhøyde og store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet fremstår lyst og innbydende, og egner seg godt som sekundær stue, ungdomsavdeling, trimrom eller hjemmekino.

Bad:

Badet i underetasjen er helfliset og moderne, med dusjhjørne i glass, vegghengt toalett og servantskap. Varmekabler i gulv gir god komfort.

Separat del:

Boligen har en egen separat del med egen inngang og byr på fleksible bruksmuligheter, velegnet for ungdommen eller gjester. Den inneholder entré, stue med kjøkken, bad og bod. Kjøkkenet har lyse fronter og integrerte hvitevarer, og badet er moderne og helfliset. Uteareal på siden av boligen gir et ekstra kvalitetsløft.

Deler av den separate delen er fremvist som soverom. Bruksendring fra boder til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder til soverom ikke er omsøkt. Det foreligger tillatelse for varig opphold i deler av rommet. Dokumentasjon kan fremlegges. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Dersom bruken ikke endres slik at den blir i samsvar med den opprinnelige bruken eller at søknad om endret bruk inngis, vil kommunen kunne pålegge eier bøter, pålegg, eller krav om tilbakeføring i henhold til godkjente byggetegninger.

Garasje:

Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og hydraulisk bilheis med plass til to biler. Løsningen er både trygg og plassbesparende. Det er opplegg for elbillader.

Bod/teknisk rom:



Boligen har en praktiske og ryddig teknisk rom hvor ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og øvrige tekniske installasjoner er samlet. Dette gir en oversiktlig og funksjonell løsning.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Veggkonstruksjon: Huset er levert fra entreprenør med grunnet kledning og vurdert til å også ha mellomstrøk. Dette er vanlig praksis ved nybygg. Noe manglende overflatebehandlinger av endevend samt noe manglende tilskjæringer. Terrassebordene er trukket helt inn til panelen.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Hems: begge avvik er registrert. Tilstandsrapporten understreker samtidig at dette kan utjevne seg over tid, og at det er vanlig i nybygg de første årene.

Når det gjelder avvik på badet, opplyses det om at arkitekten vurderer at det kun er mindre tiltak som skal til for å

oppnå TG1 på badet, eksempelvis forheng foran vindu og en mindre glassplate ved servant. Takstmannen har også foreslått disse enkle tiltakene i sin rapport. Byggematerialene er ikke vurdert som uegnede, og det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter korrekt utført membran og fugging.

Bad i 2. etasje - Overflater, vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er i trevirke og plassert rett ved badekaret.

Bad i underetasjen: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er plassert i det som er definert som våtsone.

Bad i separat del - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

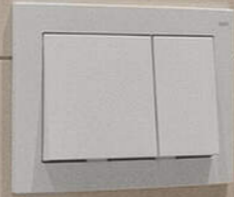
Boligen har flere sentrale varmekilder.

- Peis i stue.
- Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og entré.

- Varmekabler i entreen i 1. etasje og i hele underetasjen (med unntak av bilheissjakta).
 - Det opplegg til varmepumpe i stue.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg - eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med..

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter ORANSJE. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.













2. ETG.

































HEMS





UNDERETASJEN

















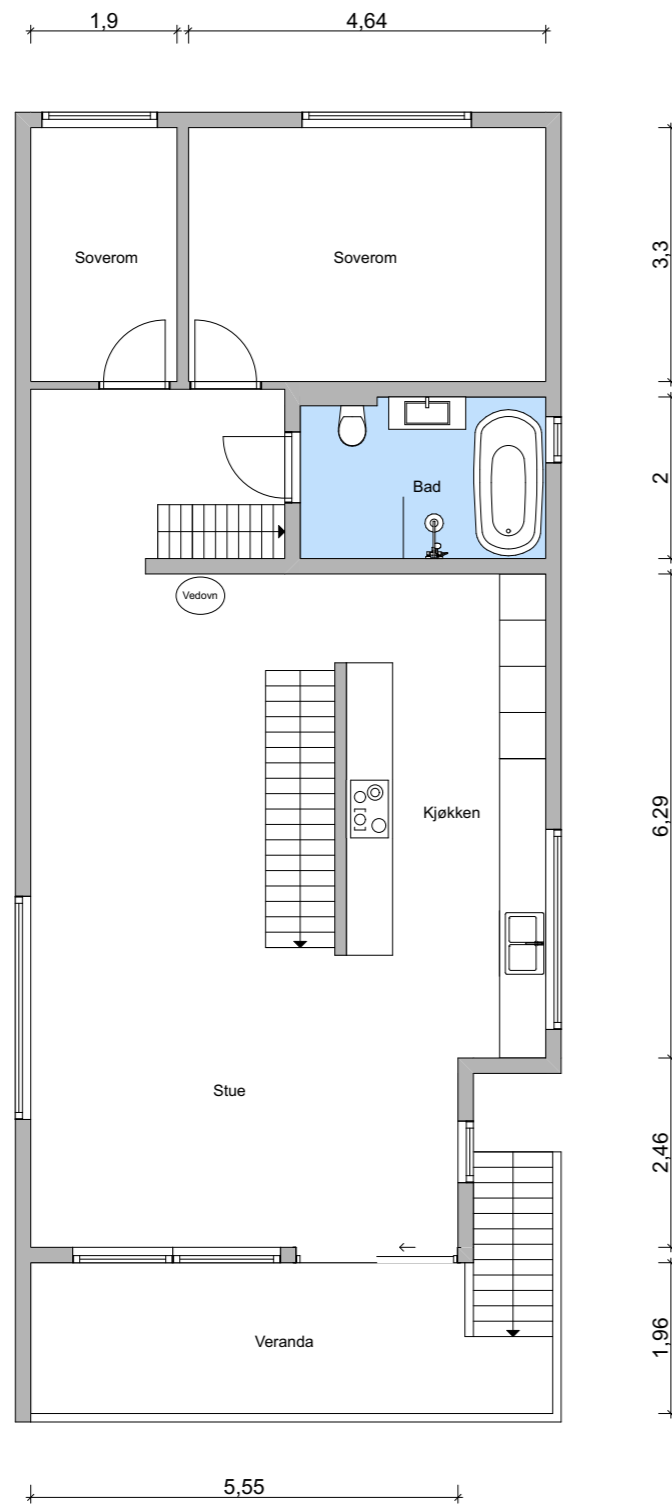




PLANTEGNINGER



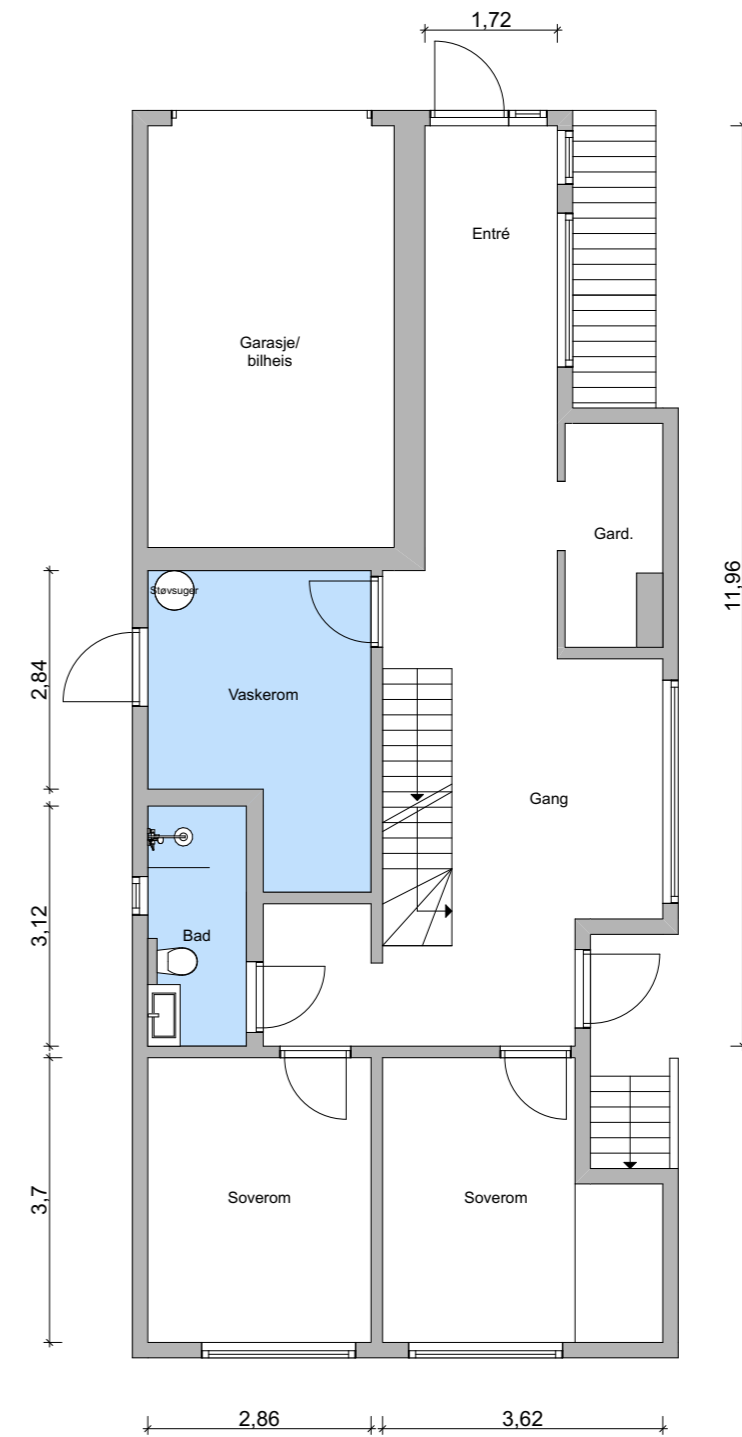
Tuengen Allé 27A
2.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.



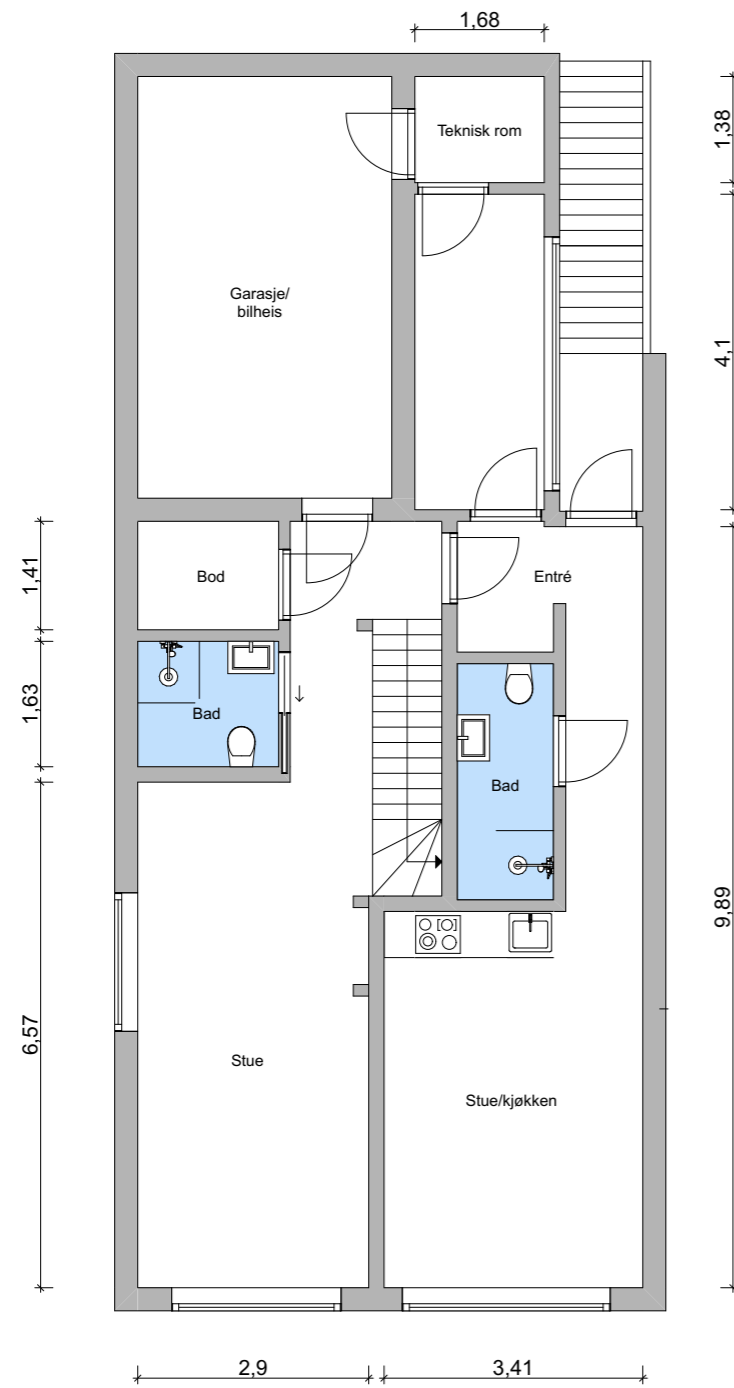
Tuengen Allé 27A
1.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.



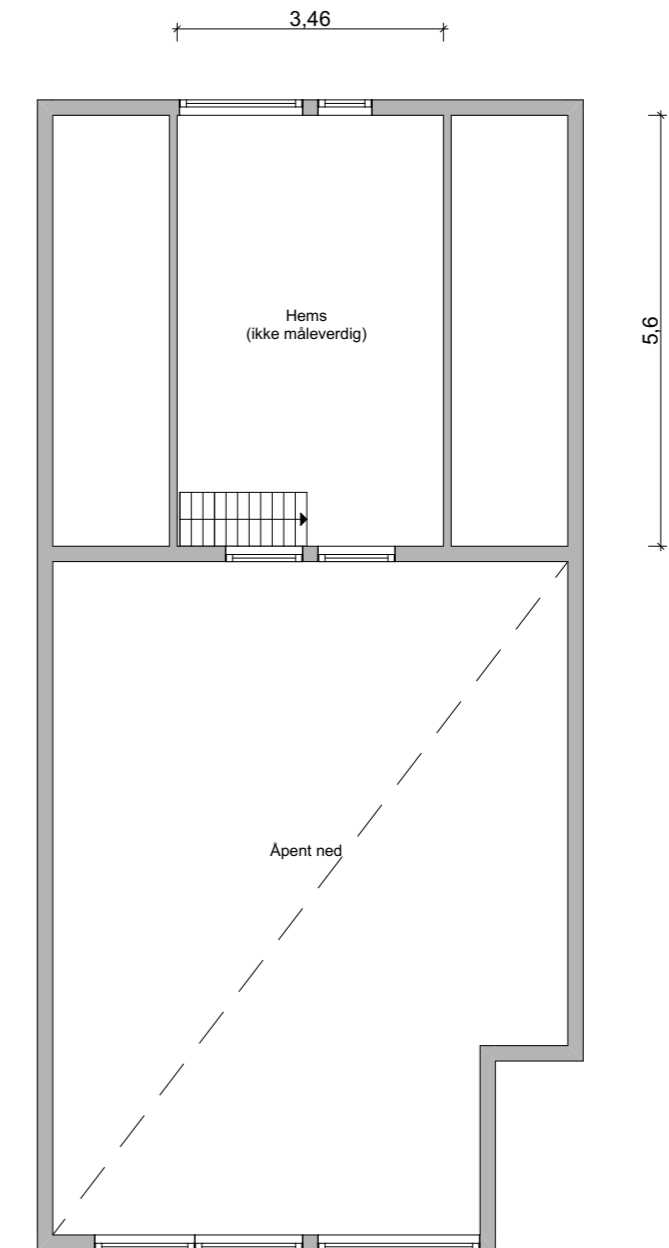
Tuengen Allé 27A
Kjeller



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.



Tuengen Allé 27A
Hems



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 038 kvm, Eierform: Eiet tomt
Pent opparbeidet fellestomt med inngjerdet, plenlagt hage og gruslagt innkjørsel.

Utstyr

- Yale Doorman
- Automatsikringer
- Utendørs EL-stikk
- Egen kurs for elbillader er montert
- Leddport til garasje med fjernkontroll
- Garasjeheis/Hydraulisk bilheis.
- Sentralstøvsuger
- Varmepumpe
- 281L varmtvannsbereder
- Peis
- Integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjonsanlegg levert av Systemair som styres via en app på telefonen, og som automatisk tilpasses årstid og bruk, blant annet ved fyring i ildsted eller når man har mange gjester. Den separate delen har eget, separat balansert ventilasjonsanlegg.

Sameiet

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtektene. Dokumentet vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Forsikring

Fremtind Forsikring AS-70
Polisenummer: 40875928

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 13 575 000 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr per 31.12.24

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 37 780,76 pr. år
Offentlige kommunale avgifter og eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo kommune. For 2025 er skattesatsen for boliger 2,35 promille av eiendomsskattens beregningsgrunnlag, etter at eventuelt bunnfradrag er trukket fra. Bunnfradraget er inntil 4,7 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Satsen og grunnlaget fastsettes årlig av bystyret og kan endres fra år til år. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes nettsider.

Faste løpende kostnader

Strømkostnader estimeres rundt 5 000-10 000 kWh/år.

Boligen har for øvrig peisovn og opplegg for varmpumpe i stuen, samt balansert ventilasjon levert av Systemair i hele boligen.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter tre måneders varsel. Beløpet skal betales årlig. Basert på beregninger for 2026 vil den årlige felleskostnaden for de aktuelle tjenester - inkludert VA-avgift, snømåking/strøing/salting, renovasjon og skadedyrkontroll - utgjøre ca. 40.000 kr totalt, hvilket tilsvarer ca. 20.000 kr per seksjonseier dersom kostnadene fordeles likt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.10.2025.

Av brukstillatelsen fremgår det at det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningssetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
Terrengarbeider utvendig
Komfyrvakt installeres på hovedkjøkken
En håndløpet mangler, er bestilt og leveres innen en uke
Dødmannsknapper inn til bilheissjakt
Plugging på hovedledning planlagt utført 16.10.2025.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 27.10.2025.

Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest. Dersom det ønskes å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid.

Vilkår for ferdigattest:

- Bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten.
- Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som byggetegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plagget vann- og avløpsledninger.
- Bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plagget vann- og avløpsledninger må sendes inn til søknad om ferdigattest.
- . Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- Plan- og bygningssetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningssetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Selger opplyser at følgende arbeider er utført:

- Terrengarbeider utvendig
- Komfyrvakt på hovedkjøkken
- Håndløper
- Dødmannsknapper inn til bilheissjakt

Det gjenstår plugging på hovedledning. Plugging av gamle vannrør utføres av utbyggers underleverandør i samarbeid/råd og tilsyn med kommunen.

Arbeidet er planlagt utført våren 2026.

For å sikre kjøpers interesser holdes et beløp på kr 300.000,- tilbake på meglers klientkonto ved overtakelse. Beløpet frigis til selger når ferdigattest foreligger.

Dersom ferdigattest ikke er meddelt innen 6 måneder etter overtakelse, kan beløpet frigis etter nærmere avtale mellom partene eller ved dokumentasjon på at forholdet ikke kan belastes selger.

Selger har mottatt brev fra kommunen som bekrefter at søknaden om plugging av gamle vannrør avventes, og at arbeidet først vil bli utført etter at øvrige arbeider i gaten er fullført.

Selger/seksjonseier for Tuengen allé 27B tar ansvar for kommunikasjonen med ansvarlig søker om ferdigattest, samt utbyggers underleverandør.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er etablert radonsperre i grunnen, og det er gjennomført radonmåling. Dokumentasjon på dette er fremlagt og inngår som påkrevd underlag i forbindelse med tilstandsrapporten.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Kjøper kan komme med innspill når det gjelder videre utvikling av tomta og fellesområdene (f.eks. skille i hagen/gjerdet mot syd, og evt. etablering av felles nedfelt bål plass o.l., samt innkjøp av felles redskaper, slik som gressklipper, hageslange, hekksaks o.l.

- Det er sensor på alle utelys, med unntak av en spot ved

Kjerneinformasjon

utgangsdør ved kjellerinngang.

- Området foran trappen til underetasjen har varmekabler med sensorstyring, i tillegg til separat strømmåler.

- Peis i stue

- Varmekabler i entré, alle fire bad, vaskerom og hele underetasjen.

- Opplegg for vaskemaskin i separat del.

- Sentralstøvsuger

- Tilrettelagt for Fiber. Må trekkes og kobles på inne.

- Det er totalt rundt 50 takspotter fordelt rundt om i huset, dimmere i stue, entré, og utelys, samt opplegg for taklamper i alle rom

- Smartstyring på varmtvannstank.

- Det er etablert utekran på begge sider av huset.

- Kurs til EL-billader.

- Det vil bli lagt permeabel asfalt på gårdsplassen som bekostes av selger.

- Samtlige avfallsbeholdere bestilles av selger og vil være tilgjengelige ved innflytting. Kostnaden fordeles mellom partene i forbindelse med salget.

Det er etablert en egen separat del i underetasjen. Arealet er i dag utformet som en hybeldel med tett dør inn til hovedboligen, og har alle vesentlige bestanddeler som en utleieenhet normalt ville hatt. Det må imidlertid søkes om godkjenning hos plan- og bygningsmyndighetene for slik bruk. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen benyttes i samsvar med gjeldende offentligrettslige krav. Ny eier må eventuelt søke om godkjenning for slik bruk, eller tilpasse bruken til godkjent formål. I motsatt tilfelle vil kommunen kunne pålegge eier bøter, pålegg, eller krav om tilbakeføring i henhold til godkjente byggetegninger. Opprinnelig og godkjent bruk av arealet fremgår av vedlagte tegninger og omfatter bad, bod og kjellerstue.

Dokumentavgift er beregnet av tomteverdien og fordelt forholdsmessig mellom seksjonene, slik at dokumentavgift for denne seksjonen er beregnet av 50 % av tomteverdien. Det tas forbehold om at Statens kartverk godtar denne beregningsmåten ved tinglysing. Eventuell endring fastsatt av Kartverket vil være kjøpers ansvar.

Det er fremvist branntegninger for utarbeidelse av tilstandsrapport for boligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1946/10239-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 21.10.1946

Overført fra: 0301-36/195

Gjelder denne registerenheten med flere

1949/917733-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

13.06.1949

Overført fra: 0301-36/195

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/991601-1/200 Bestemmelse om veg

13.09.2023 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Overført fra: 0301-36/195

Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1536076-1/200 Seksjonering

07.06.2024 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 1

formål: Bolig

tillgsdel: Bygning

sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan: S-4220, vedtaksdato: 15.03.2026.

Kjente byggesaker i nærområdet:

Svalbardveien 5 - riving av bærevegg

Saksnummer: 2025/14665 - Byggesak

Mottatt sak: 22.10.2025

For mer info.: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514665>

Hjørungveien 7 - oppføring av svømmebasseng

Saksnummer: 2025/13215 - Byggesak

Mottatt sak: 21.10.2025

For mer info.: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513215>

Hjørungveien 7 - bruksendring av loft i garasje til bodareal

Saksnummer: 2025/18351 - Byggesak

Mottatt sak: 24.10.2025

For mer info.: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518351>

Hjørungkroken 1 - oppføring av enebolig med garasjer

Saksnummer: 2025/08710 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025

For mer info.: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508710>

Hjørungkroken 1 - oppføring av enebolig med garasjer

Saksnummer: 2025/22803 - Byggesak

Mottatt sak: 08.12.2025

For mer info.: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522803>

Hjørungkroken 52 og 54 - bruksendring til småhus med 10

boenheter

Saksnummer: 2025/08369 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

For mer info.: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508369>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 36 Bnr. 195 Snr. 1 i Oslo kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

26 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

28,- (Utskriftsgebyr pantattest)

175 000,- (Dokumentavgift av tomteverdi, kr. 7 000 000,-)

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

189 278,- (Omkostninger totalt)

26 689 278,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra

kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

Kjerneinformasjon

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Oppgi ønsket overtagelse i budskjema.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

Kjerneinformasjon

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler. Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Eier

Sonia Bjerke Abdelmaguid
Fredrik Bjerke Abdelmaguid

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 25.500,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 4.500,-, overtagelse kr. 4.500,- og markedsføringspakke kr. 25.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.120,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Sonja Damcevski Johansen

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO

OSLO kommune

gnr. 36, bnr. 195, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 14119-1572

Referansenummer: Z11689

Foretak: Boa Takst AS



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

TAKSTSENTERET AS

Takstsenderet er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggt tekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenderet.no

Vårt nærrområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenderet har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Anders Roestad

Uavhengig Takstingeniør

post@boatakst.no

958 15 795

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 2 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 3 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 4 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Beskrivelse av eiendommen

Nyoppført enebolig ferdigstilt i 2025.

Boligen har ikke vært bebodd etter ferdigstillelse. Det er påpekt noen avvik etter kravene til NS-3600 og forskriften til avhendingsloven, men de fleste dreier seg om avvik fra denne eller fra forskrift og ikke nødvendigvis nedsatt funksjon.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, det er fremvist kontrollerkjøring/uavhengig kontroll, erklæring om ansvar knyttet til løfteinnretning for bil, miljøteknisk grunnundersøkelser og samsvarserklæring. Boligen har garasje med bilheis for 2 biler. Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfangere, stigetrinn og plattform for pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Synlig lufting og musebånd.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024. Boligen har malt ytterdør med isolerglass og kodelås Slett dør fra vaskerom med brannklassifisering. Malte balkong/terrasse dører i tre med 3-lags glass fra 2024. Malt ytterdør med isolerglass fra hybel. Elektrisk leddport til garasje. Det er montert dødmannsknapper på alle dører mellom sjakt og boligen forøvrig

Balkong med utgang fra stue på ca 13m². Rekkverk av trekonstruksjon og glass. Terrassebord på gulv.

Utvendig tretrapp til terrasse fra bakkeplan. Støpt kjellertrapp. Håndløper på begge sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og laminat/vinyl. Betong i kott i kjeller.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

3.etg: Romhøyde i er ca 1,83m på det høyeste.
2.etg: Romhøyde i stue er ca 4,51m på det høyeste ellers ca 2,40m.
1. etg: Romhøyde i entre er ca 2,50m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,49m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn.

Bygget er utført med radonsperre og bildokumentasjon og fdv foreligger. Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har isolert ståpipe og vedovn. Gnistplate til gulv medfølger. (Må benyttes)

Boligen har malt tretrapp. Håndløper på begge sider av hovedtrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Slette dører til garasje. Gasstett dør til garasje ref, fremviste tegninger. Ei 30 dør mellom hybel og hoveddel samt mot garasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Beskrivelse av eiendommen

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med skyvedør og glassfelt.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malt flate i himling.
Sluk plassert ved kum.
Stålkuler i nedfelt benkeplate i laminert spon.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad kjeller hybel:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassfelt og skyvedør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel:

Kjøkkeninnredning fra 2025, med grå slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator i platetopp.

Komposittkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Beskrivelse av eiendommen

Det er opplegg til Quokker-kran iflg eier.

Hybel:
Kjøkkeninnredning fra 2025, med lyse, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: stekeovn, platetopp og kjøøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Laminat mellom overskap og benkeplate.

Komposittkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og føler for waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i 2 etasje, 1 etasje og i kjeller.
Støppekran er plassert teknisk rom.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Agregatet er plassert teknisk rom.

Det er viktig å skifte filter jevnlig.

Sentralstøvsuger med beholder på vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 281 liter og er fra 2024.

Berederen er koblet fast til strøm.

Berederen er plassert i teknisk rom.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad/våtrom m.f.
Det er varmekabler i entreen i 1. etasje og i hele underetasjen, med unntak av bilheissjakta.

Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringskap plassert på vaskerom med automatsikringer.

Hovedsikring på 63 amp.

Det er lagt opp egen sikring til EL-billader i garasjen og opplegg til varmepumpe i veggen i stuen.

Eget fordelerskap i hybel med automatsikringer.

Det er sensor på alle utespotter

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 2025.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tilnærmet flat tomt, med skrående terreng vekk fra bygningen.
Det er montert pumpeanlegg for vann og avløp delt med 27B opplyser eier.

Serviceavtale Grundfos for pumpedrift

Dette er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er heller ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra eier merket som prosjektnr: 21987 tegnet av Vårdal arkitekter datert 10/02-2021.
Det er inntegnet kjøkken i kjeller som ikke er på tegningene, dette er et rom som er godkjent for varig opphold om benyttes som del av egen bolig og er med det ikke en uteleilighet/separat boenhet og heller ikke vurdert som dette.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 7 av 34

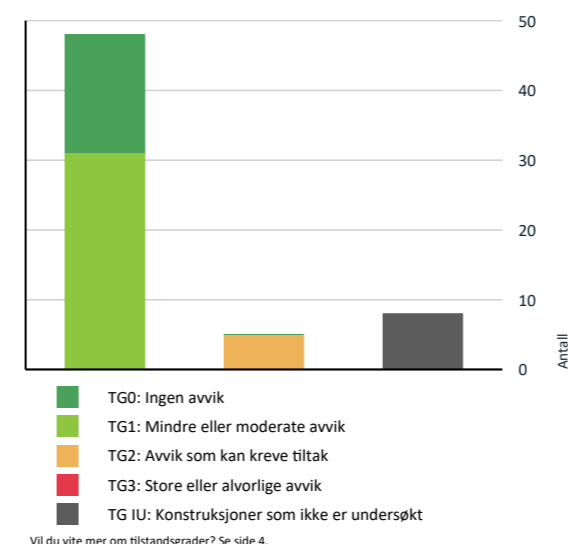
Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner](#)
- [Tekniske installasjoner > Andre installasjoner](#)
- [Tomteforhold > Andre tomteforhold](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 8 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

UTVENDIG

TO 0 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder og at det foreligger midlertidig brukstilatelse.

TO 1 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Det er montert snøfangere, stigetrinn og plattform for pipe.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilgangen til pipe er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på denne eiendommen, grunnet husets høyde og tilgjengelighet.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Synlig lufting og musebånd.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Huset er levert fra entreprenør med grunnet kledning og vurdert til å også ha mellomstrøk. Dette er vanlig praksis ved nybygg.

Noe manglende overflatebehandlinger av endeved samt noe manglende tilskjæringer.

Terrassebordene er trukket helt inn til panelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike leveranser er ikke noe feil, men det må påregnes videre overflatebehandling innen senest 2 år.

Dette er en helt vanlig måte å levere hus på, men det er viktig med videre vedlikehold.

Når dette skal gjøres er det viktig å gå nøye over innfestingen av panel for å sikre disse områdene dersom deler av yttervirke er perforert.

Slik panelen og overgangen til terrassebordene er løst vil dette forringe levetiden over tid og vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.

Luftingen kan også bli redusert i dette området, grunnet utformingen.

TO 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen er saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 9 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Hele konstruksjonen er gjenbygget og vurderingen er basert på det visuelle innen i fra og at det foreligger midlertidig brukstilatelse.

TO 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med isolerglass og kodelås
Slett dør fra vaskerom med brannklassifisering.
Malte balkong/terrasedører i tre med 3-lags glass fra 2024.
Malt ytterdør med isolerglass fra hybel.
Elektrisk leddport til garasje.

Det er montert dødmannsknapper på alle dører mellom sjakt og boligen forøvrig

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 13m².
Rekkverk av trekonstruksjon og glass.
Terrassebord på gulv.

Det presiseres at gulvene er belagt med terrassebord og konstruksjonen er lukket.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene og oppbygningen av terrassene knyttet til fallforhold, lufting m.m. er ikke mulig å vurdere.

Alderen samt symptomer på funksjon/svekkelser av konstruksjonsdelen er lagt til grunn for vurderingen.

Det foreligger midlertidig brukstilatelse.

TO 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til terrasse fra bakkeplan.

Støpt kjellertrapp.

Det er varmekabler i plattingen foran inngangen til kjeller med takrennesensor.

Håndløper på begge sider.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Gulv: Parkett og laminat/vinyl.
Betong i kott i kjeller.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

3.etg: Romhøyde i er ca 1,83m på det høyeste.

2.etg: Romhøyde i stue er ca 4,51m på det høyeste ellers ca 2,40m.

1. etg: Romhøyde i entre er ca 2,50m.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 10 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,49m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person. Det er forventbart med enkelte hakk i parkett og merker i vegger. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt. Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik. Det er registrert flere steder lokale avvik på ca 9mm innenfor 2m.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Hems
2 etg: Stue og soverom
1 etg: Gang og soverom til venstre.
Kjeller: Stue og bod

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hems: begge avvik er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Det presiseres at i årene etter ferdigstillelse er det normalt at bygget setter seg og kan påvirke skjevhetene.

TO 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre og bildokumentasjon og fdv foreligger.

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

TO 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Ikke funksjonstestet og vurdert på bakgrunn av alder.

Gnistplate til gulv medfølger. (Må benyttes)

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 11 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater.

Hulltakning er ikke foretatt da bygget nylig er oppført (ikke tatt i bruk) og det foreligger midlertidig brukstillatelse. Det betyr at ansvarlig søker har mottatt alle nødvendige dokumenter som dokumentasjon på utførelser.

TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Håndløper på begge sider av hovedtrapp og en til hems.

Eier har bestilt opp håndløper til hems som vil medfølge ved salg. I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn anbefales det håndløper på begge sider også til hems, dette for å redusere faren for fallulykker dersom hems skal benyttes av barn eller hyppig bruk. Men det er beskrevet unntak i veiledningene til TEK §12-14, femte ledd bokstav b: "Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelsene i denne paragrafen." Så DIBK legger til grunn at trapp til sekundær funksjon, ikke i hovedadkomst, ikke rømningsvei og ikke til rom for varig opphold, kan aksepteres med enklere løsninger enn for hovedtrapp. En håndløper er normalt tilstrekkelig og en vanlig praksis når trappen er smal, bratt, intern i boenhet og kun betjener hems uten måleverdig areal. Så løsningen anses som at den er i tråd med forskriften, men trappen utgjør en sikkerhetsrisiko dersom hems blir jevnlig brukt noe som er muligheter på dette arealet. Vær oppmerksom på dette.



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Slette dører til garasje.

Gasstett dør til garasje ref, fremviste tegninger. Ei 30 dør mellom hybel og hoveddel samt mot garasje.

En dør til garasjen tar minimalt bort i karm.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønsmessig sett mot alder og bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 12 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuksikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghegt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vindu med flissatt smyg ved badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er i trevirke og plassert rett ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 13 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Trevirke bør fuktbeskyttes ytterligere med for eks, forheng eller det må innhentes dokumentasjon på at vinduet tåler denne potensielle påkjenningen. Det presiseres dog at smygene er flissatt, slik at det dreier seg om en direkte vannpåkjenning på vinduet.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre forringelse av trevirke over tid.
Dersom badekaret brukes med forsiktighet vil dagens løsning fungere, men karmen er utsatt ved vannsprut/søl.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Veggmembran er ukjent med er kontrollert iht. uavhengig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger midlertidig brukstillatelse og uavhengig kontroll.



Sluk i dusjsonen



Sluk ved badekar

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra 2025 og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuksikring som en forutsetning for midlertidig brukstillatelse.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 14 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuksikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med skyvedør og glassfelt.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 33mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Det er målt litt under 1:100 fall på deler gulvet, men ettersom det er oppkant ved dør forutsettes det at membranen er trukket opp. Det har også vært uavhengig kontroll på rommet.

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 15 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Veggmembran er ukjent men er kontrollert iht. uavhengig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger midlertidig brukstillatelse og uavhengig kontroll.



1. ETASJE > BAD

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra 2025 og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuksikring som en forutsetning for midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra 2025.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuksikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malt flate i himling.
Sluk plassert ved kum.
Stålkuler i nedfelt benkeplate i laminert spon.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 16 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og sokkelflis. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Det er målt litt under 1:100 fall på deler gulvet, men ettersom det er oppkant ved dør forutsettes det at membranen er trukket opp. Det har også vært uavhengig kontroll på rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tettesjikt/membransystem på vegger i våtsone er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger midlertidig brukstillatelse og uavhengig kontroll.



1. ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 17 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt kum.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra 2025 og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for midlertidig brukstillatelse.

KJELLER > BAD

Generell

Bad kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



KJELLER > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 18 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i det som er definert som våtzone.

Konsekvens/tiltak

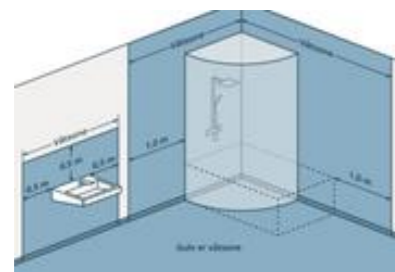
- Andre tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre forringelse av materialer over tid og fuktskader på på selve døren/parkett/beslistning. Det er likevel slik at dette kun er en servant og benyttes den med forsiktighet vil dette innebære lite risiko.

Kjøper må dog være forsiktig med vannsprut av hensyn til parkett, listverk og dør.

Slik rommet er konstruert og prosjektert vil det være vanskelig med en annen løsning, men vær oppmerksom på dette.

Skulle denne løsningen vært utbedret burde servanten vært flyttet på vegg lengre fra døren for en optimal løsning. (se vedlagt bilde av våtsoner)



KJELLER > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

KJELLER > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Veggmembran er ukjent med er kontrollert iht. uavhengig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger midlertidig brukstillatelse og uavhengig kontroll. Det forutsettes korrekt avslutning av membran under overgangslisten.



Slukristen er ikke sentrert, men vannlåsen fungerer.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 19 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

KJELLER > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra 2025 og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for midlertidig brukstillatelse.

KJELLER (HYBEL) > BAD

Generell

Bad kjeller hybel:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra 2025. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassfelt og skyvedør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 20 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



KJELLER (HYBEL) > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

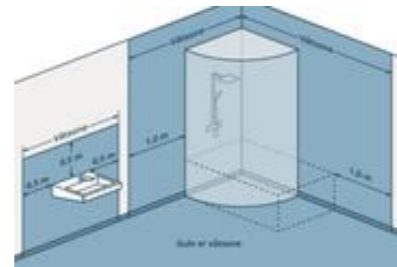
- Andre tiltak:

Det er teoretisk risiko for skade som følge av fukt på døren/belistningen.

Fuktighet kan trekke bortover i fuger (bak dusjdøren) som igjen kan påvirke døren/belistningen negativt.

Slik rommet er konstruert og prosjektert vil det være vanskelig med en annen løsning, men vær oppmerksom på dette.

Ved normalt bruk anses løsningen som uproblematisk, men er et avvik fra de preaksepterte løsningene. Dette er da altså ikke synonymt med at denne løsningen ikke fungerer mtp funksjon.



KJELLER (HYBEL) > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

KJELLER (HYBEL) > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Veggmembran er ukjent med er kontrollert iht. uavhengig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger midlertidig brukstillatelse og uavhengig kontroll.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 21 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



KJELLER (HYBEL) > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER (HYBEL) > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra 2025 og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuksikring som en forutsetning for midlertidig brukstillatelse.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025, med grå slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator i platetopp.

Komposittkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og føler for waterguard e.l.

Det er opplegg til Quokker-kran iflg eier.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 22 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🔍 TO 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator i koketopp ført ut på vegg.

KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

🔍 TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025, med lyse, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: stekeovn, platetopp og kjølfrys.

Ventilator over platetopp.

Laminat mellom overskap og benkeplate.

Komposittkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og føler for waterguard e.l.



KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

🔍 TO 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔍 TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

De er besiktiget i rørskap i 2 etasje, 1 etasje og i kjeller.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 23 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Stoppekran er plassert teknisk rom.



2 etg.



2 etg.



1 etg.



1 etg.

🔍 TO 0 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder og midlertidig brukstillatelse.

🔍 TO 0 Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal luftrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Agregatet er plassert teknisk rom.

Det er viktig å skifte filter jevnlig.

🔍 TO 0 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger med beholder på vaskerom.

Anlegget er ikke funksjonstestet og er heller ikke en del av forskriften til avhendingsloven.

🔍 TO 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 281 liter og er fra 2024.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 24 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i teknisk rom.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad/våtrom.
Det er varmekabler i entreen i 1. etasje og i hele underetasjen, med unntak av bilheissjakta.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.
Det er lagt opp egen sikring til EL-billader i garasjen og opplegg til varmepumpe i veggen i stuen.
Eget fordelerskap i hybel med automatsikringer.

Det er sensor på alle utespotter

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 25 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder og at det foreligger samsvarserklæring fra installasjonen.



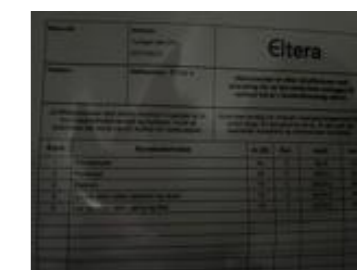
Hovedskap på vaskerom



Kursoversikt hovedskap



Fordelerskap hybel



Kursoversikt hybel

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 26 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2025.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt, med skrående terreng vekk fra bygningen.

Andre tomteforhold

Det er montert pumpeanlegg for vann og avløp delt med 27B opplyser eier.

Serviceavtale Grundfos for pumpedrift

Dette er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er heller ikke vurdert.



Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

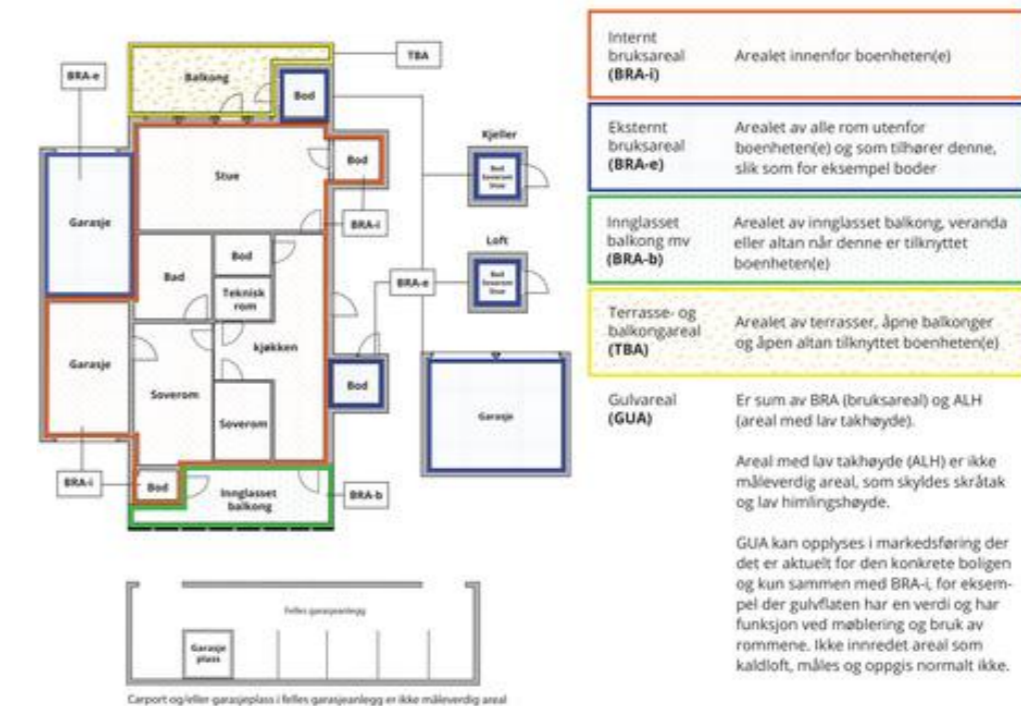
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						19	19
2. Etasje	94			94	13		94
1. Etasje	73	19		92			92
Kjeller	56			56			56
Kjeller (hybel)	36			36			36
SUM	259	19			13	19	297
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Bod		
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
1. Etasje	Entré, garderobe, bod, bad, soverom, soverom 2, vaskerom	Garasje	
Kjeller	Stue, bad, bod, garasje, teknisk rom		
Kjeller (hybel)	Gang, bad, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Det opplyses at garasjen i 1 etasje er medregnet da det er bilheis med plass til 2 biler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra eier merket som prosjektnr: 21987 tegnet av Vårdal arkitekter datert 10/02-2021.

Det er inntegnet kjøkken i kjeller som ikke er på tegningene, dette er et rom som er godkjent for varig opphold om benyttes som del av egen bolig og er med det ikke en utelieilighet/separat boenhet og heller ikke vurdert som dette.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nybygg

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 29 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	212	47

Kommentar

Enebolig

Garasjen er medregnet i 1 etasje da denne er en del av boligen selv om denne kun har utvendig adkomst fra denne etasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Anders Roestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	36	195		1	1038 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tuengen allé 27 A

Hjemmelshaver

Abdelmaguid Fredrik Bjerke, Abdelmaguid Sonia Bjerke

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Veletablert villastrøk med kort avstand til t-bane, bussholdeplass, barnehage og Majorstua.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og gruset felles innkjøring.

Parkering på felles tomt og i garasjeplass med heis.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger i dag kun midlertidig brukstillatelse.

Det er fremvist kontrollklæring på uavhegget kontroll, samsvarserklæringer, erklæring om ansvar knyttet til løfteinnretning for bil.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 30 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige kommentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer fra elektriker.	Gjennomgått		Nei
Uavhengig kontroll			Gjennomgått		Nei
Tegninger fra brannprosjektering			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 31 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 32 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 33 av 34

Tuengen allé 27 A, 0374 OSLO
Gnr 36 - Bnr 195
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Andre bilder



Fordelerskap i kjeller.



Kursoversikt i kjeller.



Samssvarerklæring fra nyinstallasjon



Samssvarerklæring fra nyinstallasjon.

Oppdragsnr.: 14119-1572

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 34 av 34



Egenerklæring

Tuengen allé 27A, 0374 OSLO

05 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tuengen allé 27A	Tuengen allé 27A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Nybygg ferdigstilt i oktober 2025.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 40875928

Informasjon om selger

Selger

Abdelmaguid, Sonia Bjerke

Selger

Abdelmaguid, Fredrik Bjerke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpe for vann og avløp delt med 27b, og koblet på offentlig vannett.

- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Boligen ligger sentral i Oslo by, og det har vært observert skadedyr i området.

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest utstedes etter plugging av gamle vannrør i Tuengen alle. Arbeidet gjennomføres våren 2026 pga. andre pågående arbeider i gata.

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke

- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ny småhusplan vil kunne fjerne krav om parkeringsplass tilknyttet boligen. Grensegjerdet mot 27c følger ikke oppmålt grense. Gjerdet og tjujakk står i all hovedsak på tomta til 27a/b. Klage på vedtak om antall parkeringsplasser på tomta iht. ny parkeringsnorm for Oslo ligger inne til behandling hos statsforvalteren. Søknad om å felle eldre trær på eiendommen ligger inne til behandling, men satt i bero til den nye småhusplanen er på plass.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95664925

Egenerklærings skjema

Name: **Abdelmaguid, Fredrik B** Date: **2026-01-06**

Identification

 **bankID** Abdelmaguid, Fredrik B

Name: **Abdelmaguid, Sonia Bjerke** Date: **2026-01-05**

Identification

 **bankID** Abdelmaguid, Sonia Bjerke



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Abdelmaguid, Fredrik B	06/01-2026	BANKID
Abdelmaguid, Sonia Bjerke	04:55:50	BANKID
	05/01-2026	
	21:04:13	

Plan- og bygningsetaten



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07138-6	Anna Geisner	23.10.2025

Adresse: Tuengen Allé 27B
Eiendom: 36/195
Ansvarlig søker: Vårdal Arkitekter AS
Tiltakshaver: S.A.B.-BYGG AS

Midlertidig brukstillatelse – Tuengen allé 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av enebolig – hus A, som vi mottok 26.09.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus A.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Terrennarbeider utvendig
- Komfyrvakt installeres på hovedkjøkken
- En håndløpet mangle, er bestilt og leveres innen en uke
- Dødmannsknapper inn til bilheissjakt
- Plugging på hovedledning planlagt utført 16.10.2025.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 27.10.2025.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom	Besøksadresse:	Sentralbord:	+47 21 80 21 80
	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Veiledningstelefonen:	+47 23 49 10 00
	Postadresse:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	
	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA	

Saksnummer 2025/07138-6

Side 2 av 3

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for ferdigattest

Bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plagget vann- og avløpsledninger

Bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plagget vann- og avløpsledninger må sendes inn til søknad om ferdigattest.

Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Saksinnsyn

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

Saksnummer 2025/07138-6

Side 3 av 3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Geisner
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Vårdal Arkitekter AS, Sara Serrano Hidalgo

Kopi til:
S.A.B.-BYGG AS, Kai Karlsen

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TUENGEN ALLÉ 27A–B

Vedtatt den 4. januar 2026 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og formål

Sameiets navn er **Eierseksjonssameiet Tuengen allé 27A-B**, og formålet med sameiet er å forvalte eiendommen på en hensiktsmessig og forsvarlig måte, herunder drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen.

2. Sameiets bestanddeler og seksjoner

Sameiet består av to frittstående eneboliger:

- **Seksjon 1 (27A)**
- **Seksjon 2 (27B)**

3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er **50/50** mellom **Seksjon 1** og **Seksjon 2**.

4. Organisering av sameiet, råderett

4.1 Begreper

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie).

Med eksklusiv bruksrett og fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon.

Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer. Fellesområdene er markert på vedlagt situasjonsplan.

Hver seksjon består av en sameieandel av eiendommen med full rettslig råderett over og eksklusiv bruksrett til en bolig, med tilhørende inngangspartiet, bod og carport/garasje, slik det fremstår av planskissene og situasjonsplan.

1

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret. Kjøper (leier) skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, samt eventuelt andre bestemmelser.

4.2 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bebyggelsens utseende skal være enhetlig. Sameiets styre kan treffe vedtak/tiltak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av styret. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av carport/ garasje, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser/balkonger.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenheter

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller den andre bruksenheten.

Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon.

Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved tvist om mangelfullt vedlikehold innhentes takstrapport av to eller flere uavhengige takstmenn.

Maling av seksjon med tilhørende innbygninger må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.

5.2 Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Områder som er underlagt en eller flere sameieres eksklusiv bruksrett er derimot områder som skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

2

Vedlikeholdet innebærer snømaking, gressklipping, beskjæring og luking av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Det er imidlertid enhver sameiers oppgave å holde i orden områder i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte.

6. Felles installasjoner

Felles installasjoner omfatter:

- **VA-pumpe**, som betjener begge seksjonene.
- **Innkjørsel**, som benyttes av begge seksjonene.

7. Felleskostnader

Felleskostnader omfatter:

- Drift, vedlikehold og utskifting av **VA-pumpen**
- Snømaking og strøing av **felles innkjørsel og gårdsplass**
- **Avfallsbeholdere**
- Skadedyrkontroll ved felles risiko.

Felleskostnadene deles **50/50** mellom seksjonene.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter tre måneders varsel. Beløpet skal betales årlig. Basert på beregninger for 2026 vil den årlige felleskostnaden for de aktuelle tjenester – inkludert VA-avgift, snømaking/strøing/salting, renovasjon og skadedyrkontroll – utgjøre ca. 40.000 kr totalt, hvilket tilsvarer ca. 20.000 kr per seksjonseier dersom kostnadene fordeles likt.

8. Forsikring

Hver seksjon skal tegne **egen bygningsforsikring** for sin seksjon. Fellesarealer dekkes etter behov.

9. Vedlikeholdsplikt

- **Seksjonseierne** er ansvarlige for vedlikehold av **egen seksjon og utearealer**.
- Fellesarealer og felles tekniske installasjoner, herunder **VA-pumpe**, vedlikeholdes i fellesskap.
- Det er tegnet serviceavtale på **pumpeanlegg**, og disse kostnadene deles likt mellom seksjonene.

10. Skadedyrkontroll

Skadedyrkontroll utføres ved behov når risikoen er felles. Kostnadene deles **50/50** mellom seksjonene.

11. Måling og fordeling av strøm

Strømforbruket til **VA-pumpen** skal måles eller beregnes på korrekt grunnlag. Kostnadene fordeles **50/50** mellom seksjonene.

12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

13. Endringer og tvisteløsning

Endringer i vedtektene kan kun gjennomføres **enstemmig** av seksjonseierne. Tvister som oppstår mellom seksjonseierne, skal forsøkes løst gjennom **minnelig løsning**. Hvis dette ikke er mulig, skal saken bringes inn for de ordinære domstolene.

14. Ikrafttredelse

Vedtektene trer i kraft fra **signering** av begge seksjonseiere.

15. Årlig møte mellom seksjonseierne

Det skal avholdes et årlig møte mellom seksjonseierne. Agendaen for møtet skal utarbeides og deles skriftlig på forhånd, slik at alle seksjonseiere har anledning til å forberede saker som skal diskuteres.

Minst én seksjonseier fra hver bolig skal være tilstede ved møtet. På møtet skal det diskuteres blant annet: vedlikehold av bygninger og utearealer, felleskostnader, etablering av innbygginger/boder, gjerder, og andre tiltak som påvirker fellesområdene eller sameiets drift.

Beslutninger som tas på møtet skal protokollføres skriftlig og oppbevares av seksjonseierne til senere referanse.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styret plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart

unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede og uttale seg på sameiermøtet.

16. Heftelsesform og sikkerhet for forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hver sameier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerheten om det besluttes av sameiermøtet. Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner § 24.

17. Revisjon og regnskap

I sameier bestående av fire seksjoner er det ikke lovkrav om noen form for revisjon. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

18. Markering av skille i hagen

Seksjonseierne skal i fellesskap finne en stilriktig og nøytral løsning for å markere skillet mellom de to seksjonene i hagen. Dette kan gjøres ved enten å plante hekk eller sette opp gjerde. Begge alternativer skal være **diskré** og i **stil med husets rene linjer**.

Gjerde, dersom dette velges, skal være av et materiale og design som er diskret og ikke på noen måte stikke seg ut eller forstyrre husets estetikk. Lengden på skillet skal være slik at det opprettholder et **luftig og åpent inntrykk**, og tillater tilstrekkelig lufting på begge sider av skillet, slik at det ikke virker tett eller skjemmende for verken den ene eller den andre seksjonens hageområde.

19. Etablering av nytt gjerde langs innkjørselen

Eier av Seksjon 2 (27B) skal stå for etablering av nytt gjerde til høyre for innkjørselen, langs eiendommens grense mot Tuengen allé 29 og Hjørungveien 11. Dette er et krav som følger av at det eksisterende gjerdet i dette området har blitt ødelagt under byggearbeidene på eiendommen.

Det nye gjerdet skal være i tråd med de estetiske kravene som er fastsatt i vedtektene, herunder at det skal være **diskré** og i **stil med husets rene linjer**. Gjerdeprosjektet skal også godkjennes av begge seksjonseierne før arbeidene igangsettes, for å sikre at det ikke kommer i konflikt med eventuelle felles interesser eller estetiske hensyn.

20. Utvendig kledning, maling og fargevalg

Sameiets bygninger består av to eneboliger med lik utvendig kledning og fargeutførelse i fargen perlegrå. Som følge av at bygningene er nyoppførte, skal utvendig kledning males første gang innen sommeren 2026.

Hver seksjonseier bærer selv kostnadene knyttet til maling av egen bolig. Seksjonseierne kan etter nærmere avtale velge å koordinere arbeidet, herunder felles bruk av stillas og/eller felles innhenting av tilbud, for å oppnå kostnadsbesparelser. Slik koordinering er frivillig og forutsetter enighet mellom seksjonseierne.

Farge på utvendig kledning skal som hovedregel ikke endres. Eventuell endring av farge kan kun skje dersom begge seksjonseiere på forhånd har inngått skriftlig avtale om dette. Ved vurdering av fargeendring skal det legges vekt på at større avvik fra eksisterende fargeuttrykk ikke er ønskelig, da nærliggende bebyggelse og naboer har uttrykt ønske om lyse farger som harmonerer med områdets karakter.

21. Avfallsbeholdere

Sameiet disponerer per i dag to avfallsbeholdere på 140 liter hver. Den ene benyttes til matavfall, plastemballasje og restavfall, og den andre benyttes til papp og papir.

Avfallsbeholderne kan erstattes med to større beholdere a 240 liter, dersom begge seksjonseierne er enige om dette. Eventuell utskifting skal skje i samsvar med gjeldende krav og retningslinjer fra kommunen og renovasjonsselskapet.

Kostnader knyttet til eksisterende avfallsbeholdere, utskifting og eventuell fornyelse av avfallsbeholdere deles likt mellom seksjonseierne, med mindre annet avtales skriftlig.

Avfallsbeholderne skal til enhver tid være plassert i samsvar med gjeldende krav og retningslinjer fastsatt av kommunen og renovasjonsselskapet. Dette innebærer blant annet at avfallsbeholderne skal plasseres lett tilgjengelig for henting, herunder helt inntil og fortrinnsvis ytterst i innkjørselen, slik kommunens retningslinjer angir.

Hver seksjonseier har ansvar for å påse at plasseringen av avfallsbeholderne, samt området rundt disse, holdes ryddig, tilgjengelig og uten hindringer som kan vanskeliggjøre renovasjon eller være til sjenanse.

Avfallsbeholdere skal kun brukes til ordinært avfall. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis

22. Tomtegrense

Gjerdet mot Tuengen allé 27C ikke gjenspeiler den faktiske tomtegrensen mellom 27C og 27A. Gjerdet er satt opp i 2025, og er i hovedsak oppført av og for 27C, og står i all vesentlighet på 27A sin side.

23. Parkering på gårdsplass og innkjørsel

Parkering i innkjørselsalléen er ikke tillatt. Innkjørselsalléen skal til enhver tid holdes fri for kjøretøy, gjenstander og beplantning som kan hindre uhindret og sikker adkomst til boligene.

Seksjonseier i 27a skal påse at antall biler på gårdsplassen ikke overstiger det som er praktisk og forsvarlig over tid. Ved lengre besøk av gjester skal begge seksjonseiere sørge for å benytte godkjente biloppstillingsplasser i boligen for egne kjøretøy.

24. Nettverk

Oppkobling til nettverk fra Vikenfiber er tilrettelagt til yttervegg og er plassert på stolpen i nordvestre hjørne av tomten.

25. Kompost

Det er ikke tillatt med komposthaug på tomten. Hageavfall og liknende må bortkjøres fortløpende og innen en uke. Nedfallsfrukt må fjernes fortløpende for å unngå skadedyr i hagen.

26. Redskapsbod/sykelbod

Det er ønsket av nabo i Svalbardveien å etablere en sykkel/oppbevaringsbod på tomtegrensen i nordvest. Bodene oppføres i samråd med seksjonseier i 27b. Benyttelse av bodene kan avtales når bodene er oppført, og mulig bruksområde er felles bod for redskaper for grunnleggende vedlikeholdsbehov, som for eksempel gressklipper, hekkklipper, hekksaks, løvblåser, høytrykksspyler.

27. Asfaltering

7

Etableringskostnad i forbindelse med asfaltering av innkjørsel og gårdsplass bæres av seksjonseier for 27b. Løpende vedlikehold deles likt mellom seksjonseierne. Det planlegges permeabel asfalt for overvannshåndtering innen 2027. Det er kun etableringskostnaden i forbindelse med asfaltering som dekkes av seksjonseier for 27B. Alle løpende kostnader utover legging av asfalt første gang, deles likt mellom seksjonseierne.

28. Gårdsplass som snuplass

Parkering i nordvestre hjørne er forbeholdt gjester av seksjonseier i 27b. Hele gårdsplass kan allikevel benyttes fritt av begge seksjonseierne som snuplass. Ved store anledninger åpnes det for at hele gårdsplassen kan benyttes av begge seksjonseierne mot varsling i god tid. Det kan ikke være til hinder for den andre seksjonseieren, og det skal påsees lett adgang til garasje/inngangsparti.

29. Strømtilførsel i hage og ytterst i innkjørsel

Sameiet skal etablere strømtilførsel i hage og ytterst i innkjørsel. Kostnader knyttet til etablering, herunder prosjektering, installasjon og eventuelle tilpasninger, skal fordeles likt mellom seksjonene. Plassering og utforming av strømpunktene skal fastsettes etter enighet mellom seksjonseierne, og skal utformes på en måte som er praktisk og hensiktsmessig for begge parter.

30. Belysning

Julebelysning på gjerder, i innkjørsel og på gårdsplass skal utformes og benyttes slik at den ikke er til sjenanse for annen seksjonseier. Belysningen skal ikke være unødig sterk, blinkende eller på annen måte virke forstyrrende. Julebelysning som er anskaffet av én seksjonseier, skal oppbevares i vedkommendes egen bolig når den ikke er i bruk, med mindre annet er avtalt.

Utelys og belysning med sensor skal plasseres og innstilles slik at de ikke er til sjenanse for annen seksjonseier. Dersom belysning lyser direkte inn i den andre seksjonseierens bolig, skal seksjonseierne i fellesskap finne en løsning som begge parter kan akseptere. Flombelysning er ikke tillatt.

31. Hekker og gjerder

8

Hekker og gjerder som er etablert i fellesskap, er felles ansvar. Klipping, vedlikehold og eventuell utskifting skal utføres i henhold til avtalt rotasjon eller fastsatt vedlikeholdsplan/skjema. Begge seksjonseiere plikter å bidra til at hekker og gjerder til enhver tid holdes i forsvarlig og velstelt stand.

32. Postkasse

Hver seksjonseier bekoster og anskaffer egen postkasse. Med mindre annet er avtalt skriftlig mellom seksjonseierne, skal postkassene plasseres på eksisterende postkassestativ.

Seksjonseierne kan etter skriftlig enighet etablere eget postkassestativ og anskaffe nye postkasser. Dersom dette gjøres, skal postkassene og eventuelt stativ være av lik type og utførelse, og plasseres i samsvar med gjeldende krav fra Posten og kommunen.

Ved etablering, flytting eller endring av postkasseløsning skal seksjonseierne i fellesskap gå i dialog med berørte naboer for å sikre at postkassene plasseres i korrekt rekkefølge og samsvarer med gjeldende adresseinndeling, herunder endringen fra Tuengen allé 27 og 27B til Tuengen allé 27A, 27B og 27C.

33. Snømaking, strøing og salting

Snømaking, strøing og salting av felles adkomstarealer og øvrige felles utearealer er et felles ansvar for seksjonseierne. Dersom arbeidet utføres av seksjonseierne selv, forutsetter dette god dialog og koordinering mellom seksjonseierne for å sikre tilfredsstillende fremkommelighet og sikkerhet til begge boliger.

Seksjonseierne kan etter skriftlig enighet beslutte å sette bort snømaking, strøing og salting til ekstern leverandør. Kostnader knyttet til slikt arbeid deles likt mellom seksjonseierne, med mindre annet er avtalt skriftlig.

34. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet dersom alle seksjonseiere er enige, med mindre eierseksjonsloven krever et strengere flertall eller andre formkrav. Dersom seksjonseierne ikke oppnår enighet om foreslåtte endringer, skal det innhentes faglig spesialistuttalelse innen det aktuelle området før beslutning kan fattes.

35. Ordensregler

Seksjonseierne plikter å vise hensyn til hverandre og til naboer, slik at unødvendig støy og forstyrrelser unngås. Bråk, høy musikk eller annen aktivitet som kan være til sjenanse for øvrige beboere skal begrenses, særlig mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 24:00 og kl. 08:00 på helger og helligdager.

Bilheisen skal ikke betjenes mellom kl. 22:00 og kl. 07:00. Seksjonseierne bes vise hensyn ved bruk av heisen også utenom dette tidsrommet.

Ved arrangementer med flere gjester eller større selskap skal seksjonseier som arrangerer dette gi de andre seksjonseierne rimelig forhåndsvarsel, slik at eventuelle hensyn kan tas.

Ordensreglene gjelder også for gjester og personer som oppholder seg på eiendommen med seksjonseiers tillatelse. Seksjonseierne skal i rimelig grad samarbeide om å sikre at regler overholdes og at sameiets bomiljø opprettholdes.

Godkjent av alle seksjonseiere den 04.01.2026

Sonia Bjerke Abdelmaguid
Eierandel 50%

Fredrik Bjerke Abdelmaguid
Eierandel 50%

Vedlegg 1 – Kart



Gul = Fellesområder

Blå - Seksjonsnr. 1 (Snr. 1)

Lysblå - Bruksområdet Snr. 1

Mørk oransje – Seksjonsnr. 2 (Snr. 2)

Oransje - Bruksområdet til Snr. 2

11



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexandra Nygård
TUENGEN ALLÉ 27A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523168
8884053

Vår ref (Saksnr):

Dato: 02.12.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.36 BNR. 195

Vi viser til bestilling av 20251202 for TUENGEN ALLÉ 27A.

GNR. 36 BNR. 195

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1946.

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

1038 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

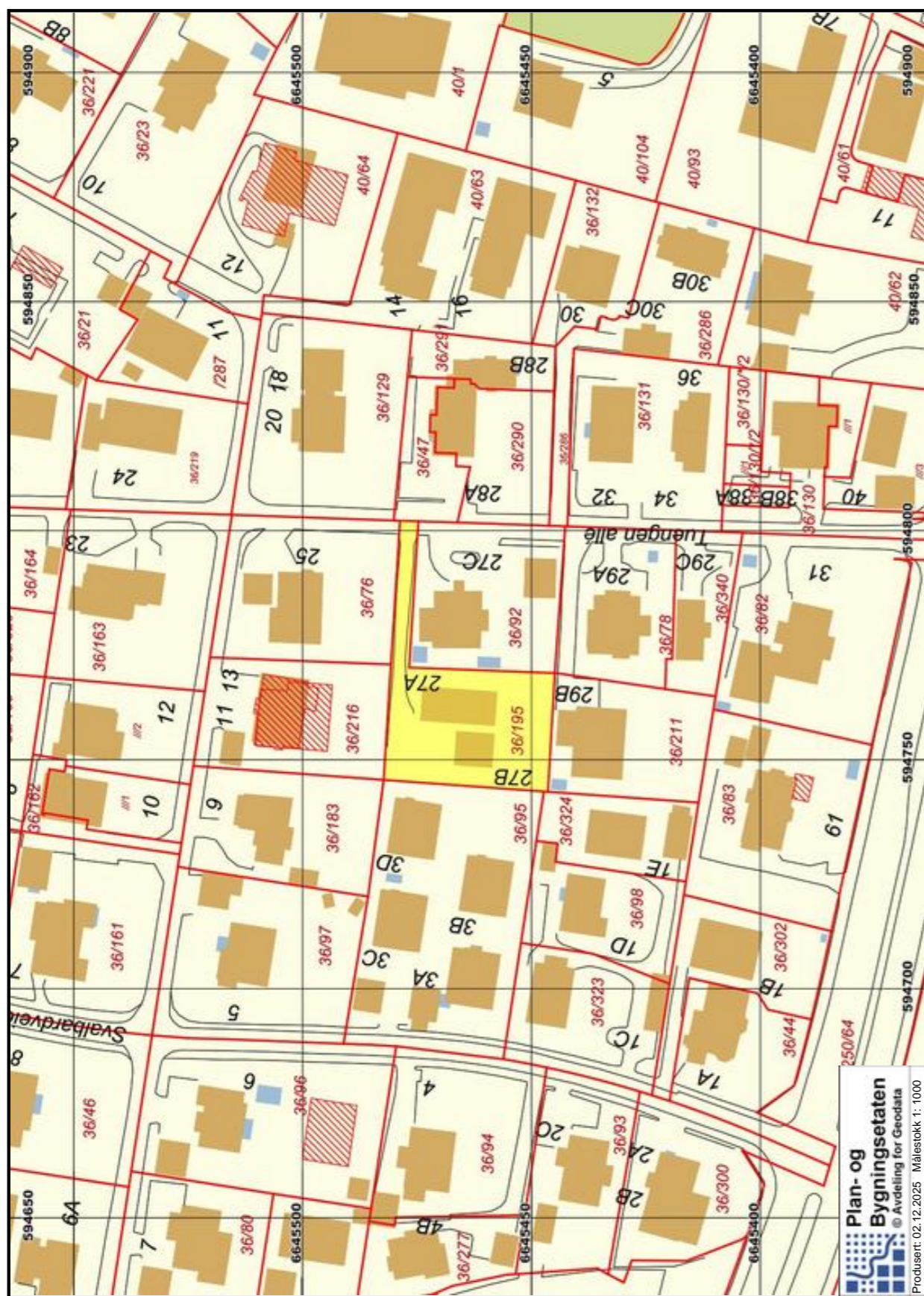
Kristin Tveit
Enhetsleder



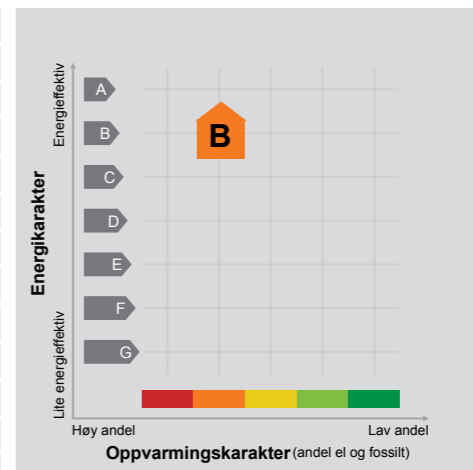
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø 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



Adresse	Tuengen allé 27A
Postnummer	0374
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301219109
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104695
Dato	09.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	280
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plottet til Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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. Kjøøl- 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 10: 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 11: 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 utendørs**Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Dato
08.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SONJA DAMCEVSKI JOHANSEN
NORMANNSGATA 32C H0201
0655 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 36 Bnr 195 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Tuengen allé 27A, 0374 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 13 575 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi er ikke i tvil om at Sonjas erfaring og kjennskap til området vi bor i var viktig for at vi fikk en så god pris for boligen vår. Vi ville valgt henne igjen og vi råder alle til å gjøre det samme!.”

“For oss var det viktig å velge en megler som har erfaring og kompetanse, men som også er troverdig og jordnær. Vi ønsket at megler skulle være en vi selv kunne tenke oss å kjøpe bolig av. Derfor valgte vi Sonja, og vi anbefaler henne på det sterkeste. Sonja er profesjonell, effektiv og ikke minst, veldig hyggelig. Hun ga oss klare råd i forbindelse med salgsprosessen, hun var alltid tilgjengelig underveis og hun sørget for at vi fikk en salgspris over all forventning”.

Boligeier: Trine Petersen Malonæs

“Hun var engasjert og imøtekommende gjennom hele prosessen, slik at vi følte oss trygge.”

“Vi opplevde Sonja som profesjonell, erfaren og ryddig. Sonja har et behagelig vesen og er lett å samarbeide med”.

Boligeier: Unni Haga Henriksen

“Vi kan rett og slett ikke få fullrost Sonja nok, og vil selvsagt gi henne våre beste anbefalinger.”

“Vi hadde allerede flyttet til Finnmark da vi bestemte oss for å selge vår leilighet i Oslo. Avstanden og jobbsituasjonen gjorde at vi ikke kunne være tilstedet under hverken forberedelsene til salget og selve salget. Megleren ville måtte ta seg av alt det praktiske rundt takstmann, styling av leiligheten, fotografering og visning. Dette måtte i tillegg koordineres med våre leietagere. Derfor trengte vi en megler vi kunne stole 100% på. Vi hadde hørt fra flere andre at Sonja var den type megler vi var ute etter, og at hun hadde oppnådd særdeles gode salgsresultater tidligere. Sonja leverte på absolutt alle mulige måter. Det medfører en viss usikkerhet å ikke være tilstedet når man skal selge en leilighet, men Sonja fjernet all usikkerhet og ga oss utrolig trygghet. Hun ledet oss med utrolig nøyaktighet gjennom hele prosessen, noe som gjorde det hele veldig behagelig for vår del. Salgsprisen hun oppnådde var i tillegg over all forventning, noe som satte en perfekt prikk over i'en. Stikkord om Sonja: Trygg, profesjonell, dyktig, imøtekommende, løsningsorientert, lojal, tillitsvekkende, hyggelig”.

Boligeier: Stig Werner Einvik

“Raskt salg til rett pris.”

“Jeg kan absolutt anbefale Sonja. Hun er ryddig, imøtekommende, blid og delaktig”.

Boligselger: Marit Gundersen

“Sonja er profesjonell og samtidig meget hyggelig, og er involvert i hele salgsprosessen – inkl. styling og fotografering .”

“Hun brukte god tid på planlegging og presentasjon, og sørget for at jeg hadde full oversikt hele veien. Sonja møter alltid presis og er godt forberedt. Jeg fikk også høre fra noen som var på visning at de syns hun gjorde en meget god jobb. Det må hun ha gjort, for leiligheten min ble solgt for 600 000 over prisantydning - ny rekord i borettslaget. Jeg kan gi Sonja min beste anbefaling”.

Boligeier: Lene Faannessen

“Vi gikk for Sonja da vi hadde møtt henne på noen visninger når vi var på boligjakt selv. På visning fremstod hun tillitsvekkende, trygg og svært profesjonell.”

“Når vi deretter stod på den andre siden, som selgere, fikk vi bekreftet hennes trygghet. Hun er kunnskapsrik, tilgjengelig og ikke minst hyggelig. Når vi trodde maksbeløpet var nådd i budrunden, greide hun å få til et ekstra bud på 150 000. Vi er veldig fornøyd med at vi valgte Sonja til å selge vår bolig og kan på det varmeste anbefale henne som eiendomsmegler”.

Boligselger: Grete og Per Wilhelm

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler: Sonja Damcevski Johansen



Sonja Damcevski Johansen
Fagansvarlig / Partner / Megler
Mobil: 988 07 210
E-post: sdj@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Propertier
Telefon: 22 44 24 00
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

EN NY HVERDAG

“Å selge og kjøpe bolig er for de aller fleste av oss den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. På den ene siden er det viktig for selger å få så godt salgsresultat som mulig og på den andre siden er det utrolig viktig for kjøper at det er den rette eiendommen man bruker midlene sine på. Derfor må meglingen være trygg og god, materiellet man treffer beslutningen på bakgrunn av, må være så solid og presist som mulig.”

Sonja Damcevski Johansen har lang erfaring fra bransjen, hvor hun har jobbet siden 2001. Hun er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI i Oslo. Karrieren som eiendomsmegler startet hun i Postbanken eiendomsmegling i 2004 og var siden med på overgangen til Aktiv Eiendomsmegling i 2005. Grunnet gode resultater og stor fagkunnskap ble hun fagansvarlig for to Aktiv-kontor i 2010, og har siden da jobbet som både megler og fagansvarlig. I juni 2014 ble Sonja en del av Proaktiv Eiendomsmegling, hvor hun i dag er medeier. Sonja er stolt av faget sitt, produktet hun leverer og den jobben hun gjør.

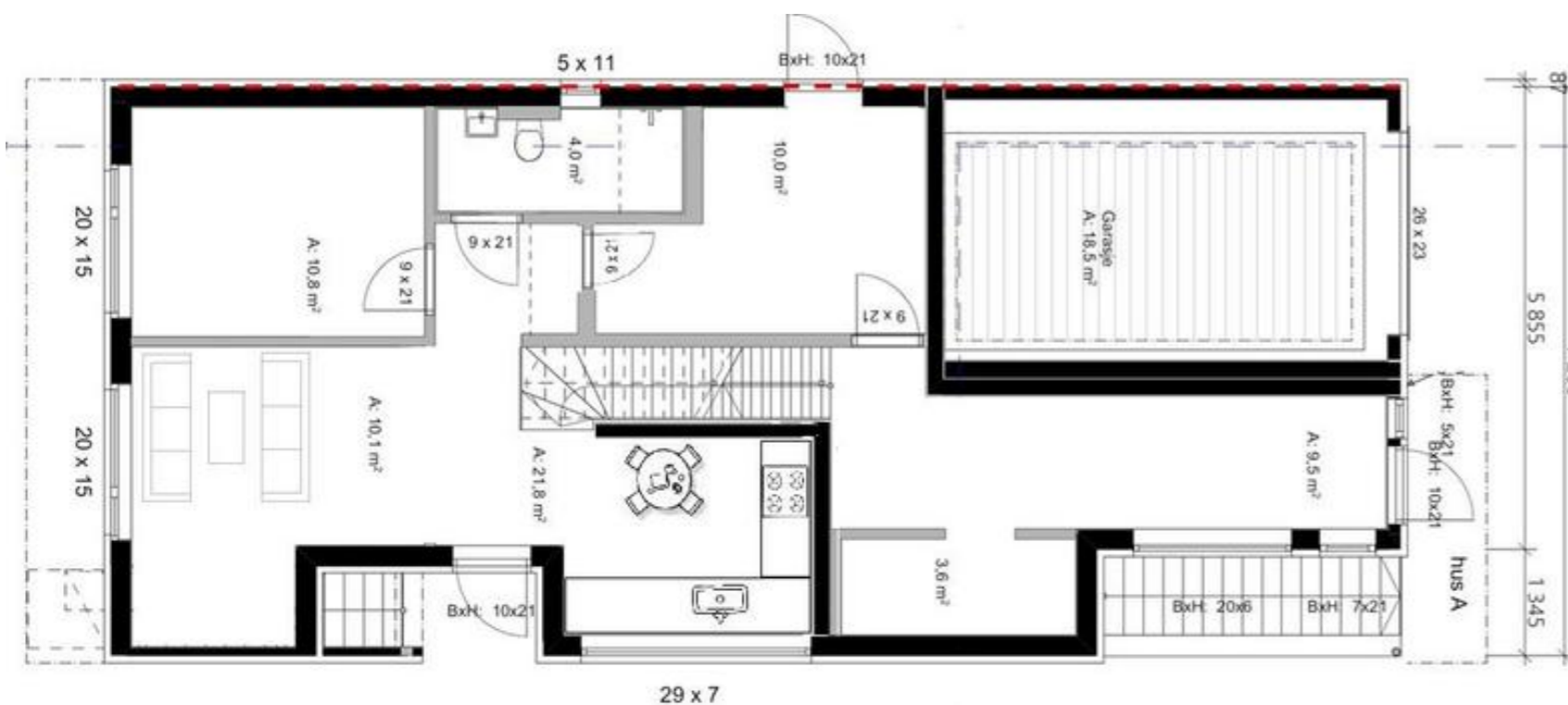
Hun vet at gode resultater ikke kommer av seg selv, og at de må skapes hver eneste gang. «Mine kunder skal vite at de får en

profesjonell meglertjeneste, og at ingenting overlates til tilfeldighetene. Tett oppfølging og dialog sikrer optimale salg på en trygg og effektiv måte. Min suksess som megler måles i mine kunders tilfredshet og resultatene jeg skaper sammen med dem.»

Fagansvarlig / Partner / Megler
MNEF **Sonja Damcevski Johansen**

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.



1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgssoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tuengen allé 27A, 0374 OSLO. Gnr. 36, bnr. 195, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 87250104
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98 80 72 10, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Sonja Damcevski Johansen

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
98 80 72 10
sdj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no