

NORDSTRAND

Oberst Rodes vei 35C



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 500 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

188 590,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

7 688 590,-

BYGGEÅR

1954

FELLESKOSTNADER

2 000,- pr. mnd

ENERGIKLASSE

G

BRA-I/BRA TOTAL

78/92 kvm

TOMTEAREAL

1086.4 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Eierseksjon

# Din megler



**Adam Warsame**

Eiendomsmegler | Partner

[adam.warsame@emera.no](mailto:adam.warsame@emera.no)

+47 925 51 135



# Svært tiltalende leilighet over 2 plan med vestvendt balkong og skjermet hagedel. 93m<sup>2</sup> Gulvareal. 2 Parkeringsplasser.

Adam Warsame v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Oberst Rodes vei 35C.

En gjennomgående og utrolig smakfull leilighet over to plan, med vestvendt balkong og en privat, skjermet hagedel.

Denne leiligheten ligger i et hyggelig og etablert småhusområde på Lambertseter. Her får du en åpen løsning mellom stue og kjøkken med sjeldent gode lysforhold fra vinduer i tre retninger og et romslig innredet loft. Kjøkkenet fra Kvik er stilrent med kjøkkenøy og heltre benkeplater, mens stuen har en rentbrennende vedovn mot en eksponert teglvegg. Gulvene i hovedetasjen er av eksklusivt Dinesen-plank. Badet er lekkert flislagt med gulvvarme. Uteområdene inkluderer en vestvendt balkong, en privat hagedel, og to parkeringsplasser hvorav én har elbillader. To boder i kjelleren gir god lagring.













































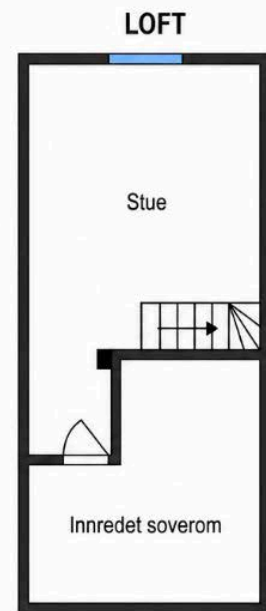
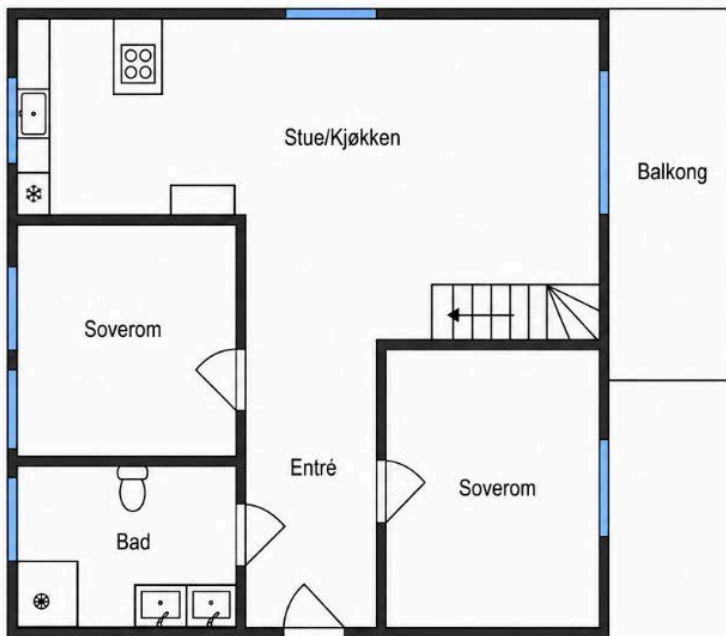
# Plantegning





# OBERST RODES VEI 35C

📍 2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

[www.tpas.no](http://www.tpas.no)

OBERST RODES VEI 35C

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 500 000

## Omkostning kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

187 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
188 590 (Omkostninger totalt)

-----  
7 688 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 688 590

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 000,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter (vann, renovasjon osv.), husforsikring og strøm til fellesarealer.

Sameiet vurderer å øke månedlige felleskostnader for å dekke økende kommunale avgifter. Størrelsen på økningen er estimert til ca. 10%.

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pt.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Boligen har fiber fra Altibox installert. Denne tjenesten dekkes av seksjonseier selv og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 319 109 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 276 435 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og tilbaketrukket på Manglerud, i et etablert område med en blanding av rekkehus og småhusbebyggelse. Herfra er hverdagslogistikken enkel med kort gangavstand til alt du trenger. Lambertseter T-banestasjon er kun fem minutter unna, og tar deg effektivt videre til sentrum.

For den daglige handelen og andre servicetilbud ligger Lambertseter Senter en kort spasertur unna. Senteret har et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og spisesteder, samt treningssentre som SATS og EVO. Flere skoler og barnehager, som Lambertseter skole og Radarveien barnehage, ligger også i nabolaget.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter. Lambertseter idrettsanlegg med fotballbaner og friidrett er innen gangavstand, og det er flere turmuligheter i nærmiljøet. Den private hageflekken, skjernet av hekk, gir en fin arena for rolige ettermiddager og lek.

## Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser, hvorav den ene har egen ladeboks for elbil.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1086.4 m<sup>2</sup>

Sameiets tomt er på totalt 1 086 kvm.

Seksjonen har en egen hageparsell med en frodig hage med trær og gode møbleringsmuligheter, ideell for sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

Fellesarealene er fordelt mellom sameierne gjennom skriftlige avtaler og gjensidig bekreftelse mellom seksjonseierne. Tinglysning av hageparsellene gjøres i regi av sameierne når ny småhusplan er rettskraftig.

De to boligene i bakkant (nr. 35 A og 35 B) har veirett over sameiets tomt i form av internveien nord på eiendommen

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.12.1959. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:

Hovedetasje:

Dør mellom entré og stue er åpnet opp og kjøkken og soverom har byttet plass.

Endringene er ikke søknadspliktig.

Loftet:

Loftet er ikke en del av de originale byggetegningene. Loftet er i dag innredet med loftstue og soverom og det er laget trappeadkomst mellom hovedetasjen og loftet. Dette innebærer søknadspliktige bruksendringer som ikke er omsøkt. Rommene på loftet er dermed ikke bruksendret til oppholdsrom og ikke godkjent for varig opphold.

For at rommene på loftet lovlig skal kunne benyttes som soverom og stue, må det søkes om bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommene og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.12.1959.

## Innhold

Leilighet over to plan i en firemannsbolig består av følgende rom:

- 2. etasje: entré, stue/kjøkken, to soverom og bad
- 3. etasje/loft: Innredet rom som brukes som stue og soverom

Balkong på 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer én bod på ca. 8 m<sup>2</sup> og én bod/vaskerom på ca. 6 m<sup>2</sup> i kjeller.

## Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod, bod/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré, to soverom, bad, stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 17 m<sup>2</sup> Stue, innredet rom som brukes som soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til

### bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på befaringstidspunktet i henhold til gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at innredet loftsetasje ikke samsvarer med fremlagte godkjente byggetegninger. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent. Boligen disponerer i tillegg to boder i kjeller, bestående av én bod på ca. 8 m<sup>2</sup> samt én bod/vaskerom på ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Standard

En gjennomgående modernisering ble gjennomført i 2017-2018: nytt bad, nytt kjøkken, ny planløsning i hovedetasjen og en innredet loftsetasje med takvinduer. Overflater er malt i 2025/2026, og Dinesengulvet i store deler av hovedetasjen ble slipt og behandlet i august 2025. Boligen har vinduer mot øst, sør og vest i kjøkken- og stueplan, vestvendt balkong med tredekke og rekkverk, og en skjermet hagedel på bakkeplan. Loftsetasjen benyttes i dag som sekundærstue og soverom, men er ikke godkjent for varig opphold - en søknadsprosess for bruksendring er igangsatt.

#### Entré:

Velkommen inn!

Innenfor åpner gangen seg mot kjøkken- og stueplanet i

enden - lyset fra de store vinduene i stuen trekkes gjennom hele bredden og er synlig allerede fra dørterskelen. Soverommene er også på dette planet. Gulvet er parkett, veggene malte plateflater.

#### Stue:

Stuen åpner seg vestover mot balkongen gjennom en skyvbar balkongdør med glassfelt, og vinduene slipper inn lys fra tre retninger. Rommet har plass til sofagruppe og spisebord side om side uten at det kjennes trangt. Mot pipen står en frittstående vedovn fra 2017, tilknyttet murt teglpipe. Teglpipens eksponerte murflate gir veggene tyngde og tekstur. Trappen til loftsetasjen i treverk med åpne trinn og glassrekkverk er integrert i rommet og leder blikket oppover.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet fra Kvik har slette fronter og heltre benkeplater langs hele veggen, med nedfelt oppvaskkum under vinduet mot øst. Kjøkkenøyen i midten har nedfelt induksjonstopp og heltre benkeplate. Kjøkkenøyen gir en god soneinndeling og godt med arbeidsplass. Høyskapet integrerer stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator er integrert i himlingen med avtrekk ført ut av boligen. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin (ny i 2026). Kjøkkeninnredningen ble modernisert i 2017.

#### Balkong:

Balkongen med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon vender vestover og har adkomst via den skyvbare balkongdøren fra stuen. Rekkverk og innebygd benk i tre langs to sider gir god plass til sittemøbler. Balkongen ble oppgradert i 2018.

#### Bad:

Badet ble oppgradert i 2017 med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Servantinnredningen er vegghengt med to nedfelte servanter. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk via ventil. Vann- og avløpsanlegget ble fornyet i 2017.

**Soverom (2. etasje):**

De to soverommene i hovedetasjen er plassert på hver sin side av entréen. Det ene rommet har plass til dobbeltseng og har vinduer mot vest, det andre er noe mindre og har vinduer mot øst - i dag innredet som barnerom. Begge rommene har parkett og malte vegger. Innvendige dører er malte profilerte dører i trekarm med malt listverk.

**Loftsetasje (innredet rom)**

Loftsetasjen ble innredet i 2018 med ny trapp, nye gulv, nye overflater og takvinduer. Etasjen benyttes i dag som sekundærstue og soverom, men bruken er ikke godkjent for varig opphold. Søknad om bruksendring er under utarbeidelse. Takvinduer på begge sider av mønet slipper inn dagslys fra to retninger. Stuen på loftet har plass til sofagruppe og har innebygde hyller langs skråveggen. Soveromsdelen er adskilt og har plass til seng, skrivebord og skyvedørsgarderobe.

**Hage og uteoppholdsareal:**

Til leiligheten hører en skjermet hagedel med plenflate, opparbeidet sittegruppe på grus og etablerte hekker som gir god avskjerming. Felles uteoppholdsareal utenfor hovedinngangen mot Oberst Rodes vei er tilgjengelig for sameiets beboere.

**Overflater:**

Gulv: Parkett og laminat i hovedetasjen. Nye gulv på loftsetasjen.

Vegger: Malte plateflater.

Himling: Malte platehimlinger.

**Lagring:**

To boder i kjeller: én bod på ca. 8 m<sup>2</sup> og én bod/vaskerom på ca. 6 m<sup>2</sup>. Varmtvannsbereider er plassert i bod/vaskerom.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

\* lampe over spisebordet

\* en hylle i stua

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Olsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Det er planer om å dele opp én av dagens tre boenheter i bygningen, slik at den igjen blir en firemannsbolig som opprinnelig bygget. Det er allerede 4 eierseksjoner i sameiet, som vil samsvare med ny godkjent situasjon.

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

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Totalrenovering av bad, gjennomført i 2017. Fullstendig dokumentasjon foreligger, inkludert FDV i fysisk form.

Arbeid utført av: Christiania bad

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: To reparasjoner etter brudd på vannledning, og en reparasjon av avløpsledninger. Samme rotårsak, intern vei til to eneboliger i bakkant ble brukt av anleggsmaskiner som hadde skadet rørene i forbindelse med bygging i 2015/2016.

Arbeid utført av: Brødrene Hansen Graveservice AS, Røyken Entreprenør AS, Stake & Graveservice AS,

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Skiftet ut tre stikkontakter inne.

Arbeid utført av: Mer elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift

om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Montert utvendig ladeboks

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Utvendig maling av hele huset, gjennomført 2024.

Arbeid utført av: Bygg Support AS

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

Ja.

Loftet er innredet for boligformål. Søknad for flytting av brannskillet, slik at utvidelsen kan godkjennes, er under utarbeidelse og snart klar for innsending med 3 ukers behandlingstid hos bygningsmyndighetene.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

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

Ja.

Forslag til ny småhusplan er planlagt vedtatt og gjort rettskraftig innen utløpet av 2026. Forslaget er ventet sendt på offentlig ettersyn i juni 2026.

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

Ja.

Allerede nevnt, utvidelse til loft står foreløpig uten søknad og tillatelse

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr.

eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja.

Dagens felleskostnader på 2000 per måned bør økes med ca 10 % for å dekke opp for økte kommunale utgifter siste år.

Tilleggskommentar:

Tilleggskommentar

Det er planer om å dele opp én av dagens tre boenheter i bygningen, slik at den igjen blir en firemannsbolig som opprinnelig bygget. Det er allerede 4 eierseksjoner i sameiet, som vil samsvare med ny godkjent situasjon.

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

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

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.06.2026.

Bygning:

Boligen er en firemannsbolig, opprinnelig oppført i 1954. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene.

Tak:

Taktekkingen er kun observert fra bakkenivå, og taktekking og undertak er av eldre dato.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret, hvorav deler av takkonstruksjonen ble etterisolert i 2018. Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er

etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Pipe/lldsted:

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe.

Vinduer:

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer.

Dører:

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør. Den skyvbare balkongdøren er fra ca. 1980. Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk.

Trapper/adkomst:

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen er utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018. Adkomst til leiligheten er via felles adkomst.

Balkong/terrasse:

Boligen har en balkong på 6 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelskap, og deler av anlegget ble etablert i 2017. Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast, og deler av anlegget ble fornyet i 2017. Boligen har egen varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Badet har mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

Tekniske detaljer:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med moderniseringsarbeider utført i 2017, og det foreligger fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2017

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 Etilsyn (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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på

varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking og undertak er av en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt. Selv om det ikke ble registrert tegn til pågående lekkasjer ved befaringen, medfører alder alene økt sannsynlighet for skjulte svekkelser og fremtidige fuktinntrengninger. Påregnelige vedlikeholds- og utskiftningskostnader må forventes. Det anbefales å etablere en plan for løpende kontroll og vedlikehold av taktekking og undertak. Ved tegn til svekkelser, skader eller lekkasjer bør nødvendige reparasjoner utføres uten ugrunnet opphold. På grunn av alder bør det også påregnes fremtidig utskifting av taktekking og eventuelt undertak. Dersom svekkelser eller lekkasjer ikke oppdages og utbedres i tide, kan dette medføre fuktinntrengning i takkonstruksjonen med risiko for råteskader, redusert isolasjonsevne og skader på innvendige overflater. Slike følgeskader kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

- Nedløp og beslag | Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Taket mangler nødvendige sikkerhetsanordninger i form av stigetrinn og/eller annen godkjent adkomstløsning frem til pipe. Videre er renner, nedløp og beslag av en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Økt alder medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsstidspunktet. Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst til pipe for feier ved montering av nødvendige sikkerhetsanordninger. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Manglende feieradkomst kan medføre at pipe og ildsted ikke kan kontrolleres og feies på en sikker måte. Svekkelser i renner, nedløp og beslag kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på fasader, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom forholdene ikke utbedres.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert ingen eller begrenset luftespalte mellom nedre kant av kledningen og terreng/grunnmur. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens evne til uttørking og kan medføre økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner. Forholdet sees ofte på eldre bygninger hvor dagens anbefalte avstand mellom kledning og terreng ikke er ivaretatt. Det anbefales å etablere bedre lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng der dette er praktisk gjennomførbart. Manglende lufting kan over tid føre til forhøyet fuktbelastning, redusert levetid på kledningen samt risiko for råte- og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eldre

takkonstruksjoner er ofte utført med mindre ventilasjon enn dagens anbefalte løsninger. Begrenset luftutskifting kan medføre redusert uttørkingsevne og økt risiko for oppfukting av konstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringsstidspunktet. Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene nærmere ved fremtidige arbeider på tak eller loft. Ved oppgradering av takkonstruksjonen bør ventileringen forbedres i henhold til dagens anbefalinger. Mangelfull ventilering kan over tid bidra til oppfukting av konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for fukt- og råteskader.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduene er i hovedsak fra 1980/1981, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer og kan ha slitasje på overflatebehandling, pakninger og beslag. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne ved befaringen. Det anbefales vedlikehold og justering av vinduet i soverom til høyre for entré for å sikre tilfredsstillende funksjon. Eldre vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, trekk, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning rundt vinduskonstruksjonene.

- Dører | Skyvbar balkongdør er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov samt at utskifting kan bli aktuelt på sikt. Døren fremstod funksjonell på befaringsstidspunktet. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av pakninger, beslag og overflatebehandling. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Eldre dører har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og videre aldring kan medføre økt slitasje og redusert funksjon over tid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen på mellom 10 og 20 mm over en målelengde på 2 meter. Målingene overstiger standardens grenseverdier for TG1, og tilstandsgrad er derfor satt i henhold til kravene i NS 3600. Avvikene vurderes å være relatert til byggets alder, konstruksjonstype og naturlige setninger og bevegelser som kan oppstå over tid i eldre trebjelkelagskonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. 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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover normal observasjon og vedlikehold. Høydeforskjellene kan medføre mindre skjvheter i gulv og innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal bruk av boligen på befaringstidspunktet.

- Innvendige trapper | Det mangler håndløper på veggside av trappen. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av dagens sikkerhetskrav. Montering av håndløper på veggside anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende håndløper kan gi redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Varmtvannstank | Boligen har egen varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom. Berederen var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av berederens utførelse, alder og tilstand.

- Fuktsikring og drenering | Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført

av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Øvrig informasjon

## Adresse

Oberst Rodes vei 35C, 1152 OSLO

Gnr. 158, bnr. 251, snr. 4, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

## Selger

Kristoffer Smith-Meyer og Pernille Henriksen

## Sameie

Sameiet Oberst Rodes vei 35 C

Organisasjonsnummer: 912 499 200

Sameiet Oberst Rodes vei 35 C (org. Nr. 912 499 200). Heretter kalt Sameiet. Formålet er å ivareta og bestyre felles interesser for eierne av de fire seksjonene. Felles eiendom er utvendige arealer, bygningskropp, fellesanlegg og fellesrom i kjeller og på loft.

Deltagere i Sameiet er eierne av boligseksjon 1-4. Til hver boligseksjon hører 1 stemme i Sameiet. De enkelte boligseksjonen har alle følgende brøk: 25/100  
Til hver seksjon hører eksklusiv eierett til leilighet samt boder og loft i henhold til følgende :

Snr1: 1 etg. Tilhørende kjeller.  
Snr2: 1 etg. Tilhørende kjeller  
Snr 3: 2 etg. Tilhørende loft over 2 etg.  
Snr 4: 2 etg. Tilhørende loft, kjellerbod 1 og 2.

Forsiden av huset mot Oberst Rodes vei, disponeres og brukes i fellesskap. I bakhagen har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til areal angitt på vedlagte kart, vedlegg 2.

Parkering for de ulike seksjonene fremgår av samme kart. Øvrig eller ytterligere plassering av parkeringsplasser på grunn, bestemmes av sameierne.

Husdyr: Det er ingen bestemmelser mot dyrehold.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Ingen styregodkjenning.

## Energiklasse

G

## Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd Orange G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med elektriske ovner og varmekabler. Det er varmekabler på badet. I stuen er det montert en frittstående vedovn.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var 16 118 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

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

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

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

## Tinglyste heftelser

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

158/251/3:

22.12.1922 - Dokumentnr: 993098 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 251

09.12.1938 - Dokumentnr: 15332 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 251

29.04.1953 - Dokumentnr: 5779 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 251

23.11.1979 - Dokumentnr: 29534 - Pantsettelseserklæring  
Beløp: NOK 10 000  
Pantnaver: SAMEIET

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1979 - Dokumentnr: 29534 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 25/100  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

05.07.1995 - Dokumentnr: 35503 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Ending av Formål/sameiebrøk:

SNR: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 76/306

27.11.2015 - Dokumentnr: 1112204 - Bestemmelse om veg  
Oberst Rodes vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde  
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2016 - Dokumentnr: 364445 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 1077

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2016 - Dokumentnr: 364445 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 1077

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2016 - Dokumentnr: 364445 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 229 FNR:

0 SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 229 FNR:

0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 1024

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere

prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

## Radonmåling

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmeidler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/boligkjoper/>

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 000,00  
 Grunnpakke bolig info\*\* kr 11 700,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 22 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (første gratis) 3000,- per stk kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 138 575,00  
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Adam Warsame  
 Eiendomsmegler | Partner  
 adam.warsame@emera.no  
 Tlf: 925 51 135

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
 Organisasjonsnummer 934963407  
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO  
 Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

05.06.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

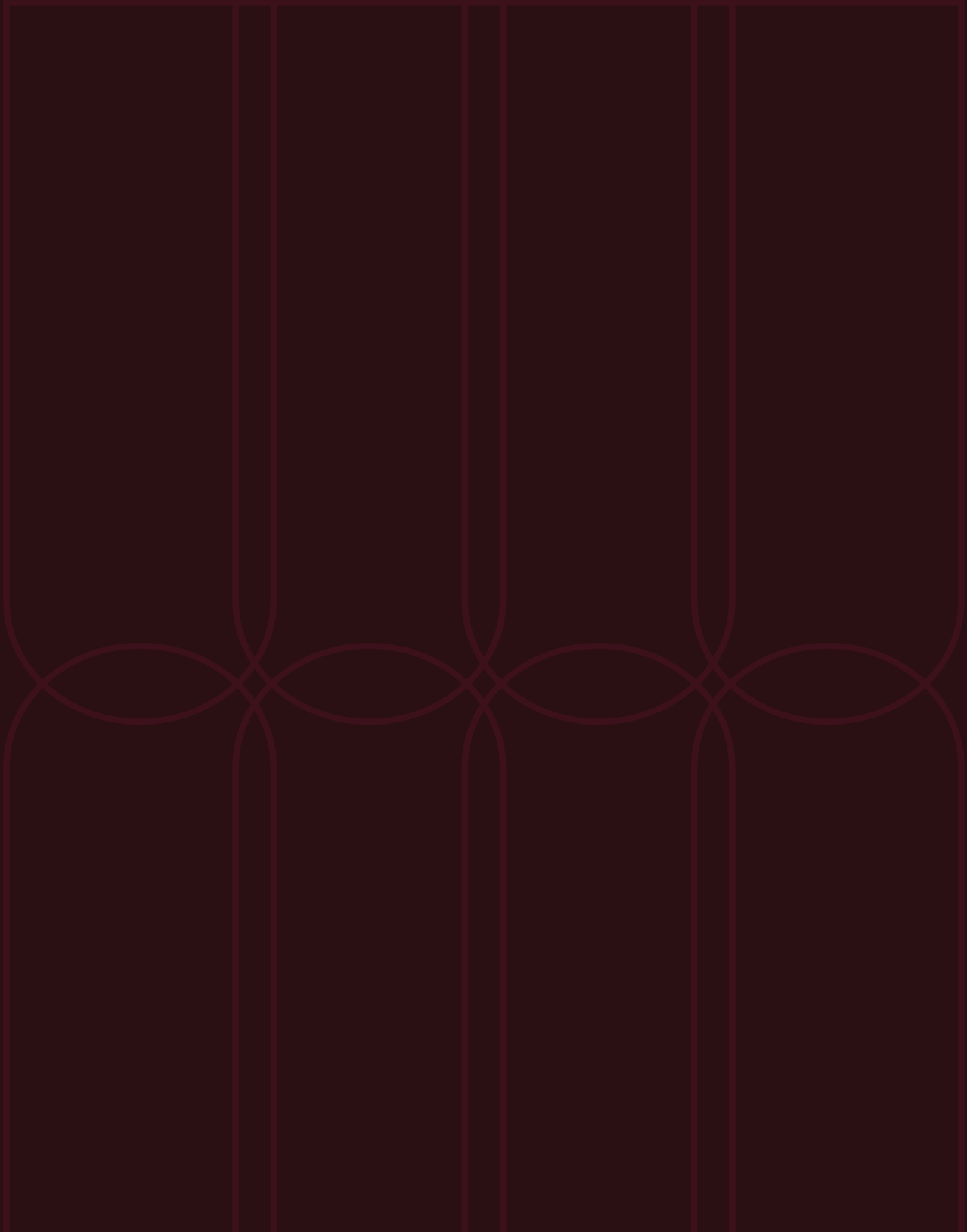
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OBERST RODES VEI 35C

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260184	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pemille Henriksen	Kristoffer Smith-Meyer
Gateadresse	
Oberst Rodes vei 35C	
Poststed	Postnr
OSLO	1152
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92551264

Document reference: 02260184

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PH, KS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad, gjennomført i 2017. Fullstendig dokumentasjon foreligger, inkludert FDV i fysisk form.

Arbeid utført av

Christiania bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

To reparasjoner etter brudd på vannledning, og en reparasjon av avløpsledninger. Samme rotårsak, intern vei til to eneboliger i bakkant ble brukt av anleggsmaskiner som hadde skadet rørene i forbindelse med bygging i 2015/2016.

Arbeid utført av

Brødrene Hansen Graveservice AS, Røyken Entreprenør AS, Stake & Graveservice AS,

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet ut tre stikkontakter inne

Arbeid utført av

Mer elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Montert utvendig ladeboks

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig maling av hele huset, gjennomført 2024

Arbeid utført av

Bygg Support AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Loftet er innredet for boligformål. Søknad for flytting av brannskillet, slik at utvidelsen kan godkjennes, er under utarbeidelse og snart klar for innsending med 3 ukers behandlingstid hos bygningsmyndighetene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Forslag til ny småhusplan er planlagt vedtatt og gjort rettskraftig innen utløpet av 2026. Forslaget er ventet sendt på offentlig ettersyn i juni 2026.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Allerede nevnt, utvidelse til loft står foreløpig uten søknad og tillatelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Dagens felleskostnader på 2000 per måned bør økes med ca 10 % for å dekke opp for økte kommunale utgifter siste år.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Det er planer om å dele opp én av dagens tre boenheter i bygningen, slik at den igjen blir en firemannsbolig som opprinnelig bygget. Det er allerede 4 eierseksjoner i sameiet, som vil samsvare med ny godkjent situasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Henriksen	2f29ef1962fe13bec97384 52b5a10fdfa3966f06	01.06.2026 18:29:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Smith Meyer	4ee0e8ad5a6efeb5ce5fc 330193517597fd450c0	01.06.2026 18:28:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260184

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

# Nabolagsprofil

Oberst Rodes vei 35C - Nabolaget Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Lambertseterveien Linje 74, 75A, 75B	2 min	0.2 km
Lambertseter Linje 1, 4	5 min	0.4 km
Kastellet Linje 13, 19	14 min	1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min	2.4 km
Ryen T-bane, buss	6 min	3.2 km

## Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	9 min	0.8 km
Karlsruud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	11 min	0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	13 min	1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min	2.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min	2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min	1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min	3.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

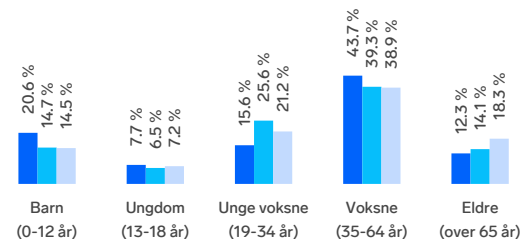
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst	1 097	436
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.5 km
Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	8 min	0.5 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min	0.6 km

## Dagligvare

Meny Lambertseter	6 min	
Kiwi Cecilie Thoresens Vei PostNord	9 min	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



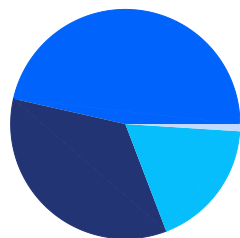
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min	0.7 km
	Nordstrand kunstgressbane Ballspill, fotball, friidrett, squash	10 min	0.8 km
	SATS Lambertseter	7 min	
	EVO Lambertseter Senter	8 min	

## Boligmasse

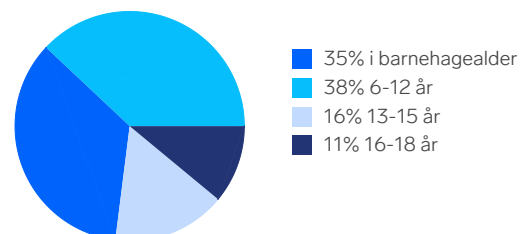


■ 46% enebolig  
■ 18% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 34% annet

## Varer/Tjenester

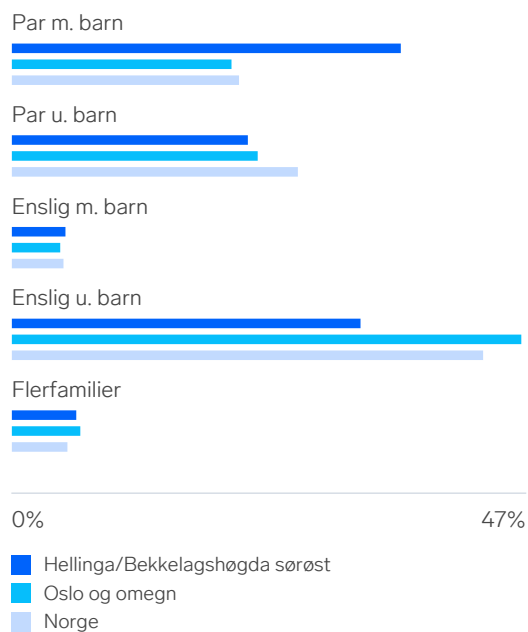
	Lambertseter Senter	6 min
	Boots apotek Lambertseter	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 38% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

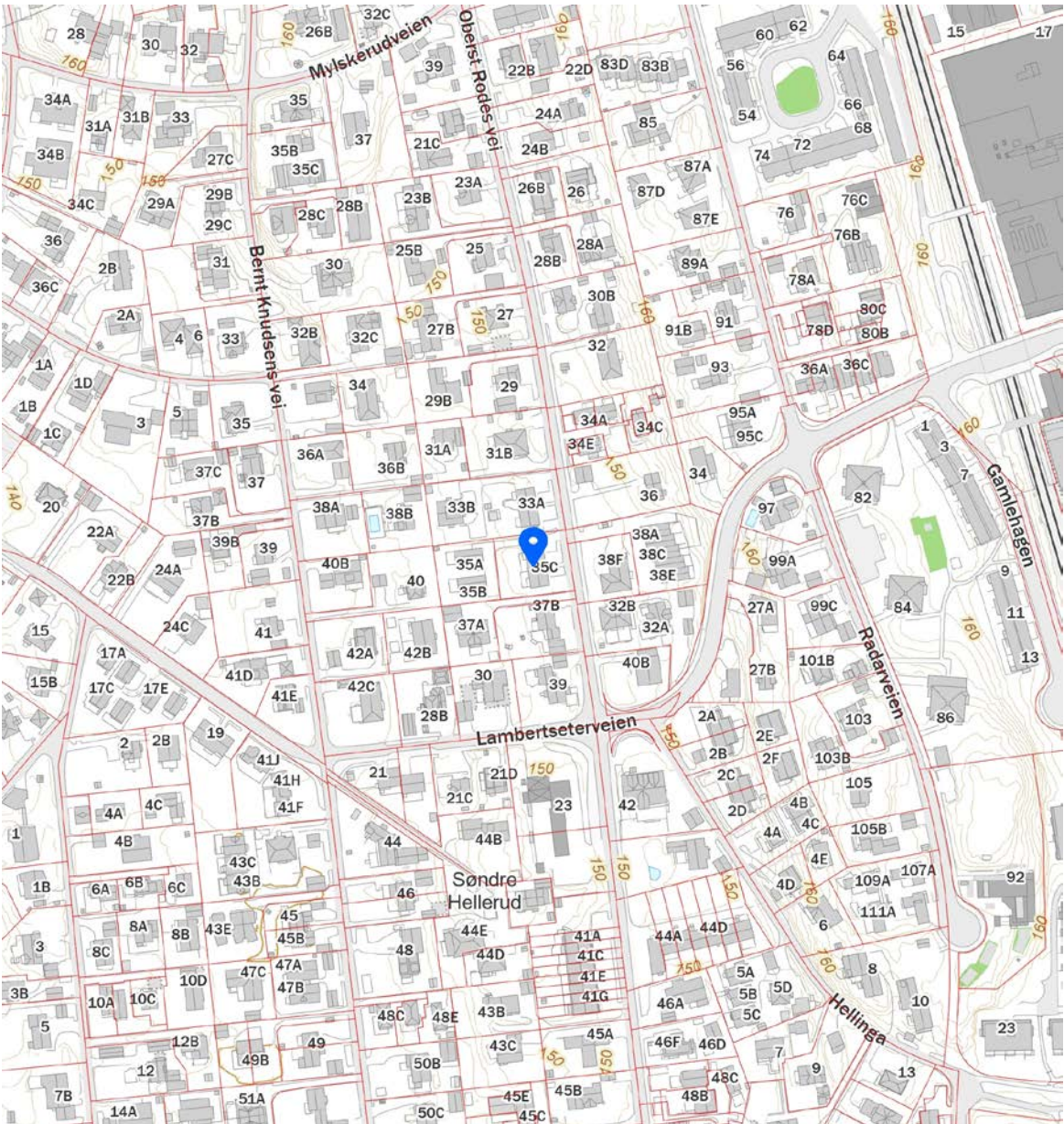
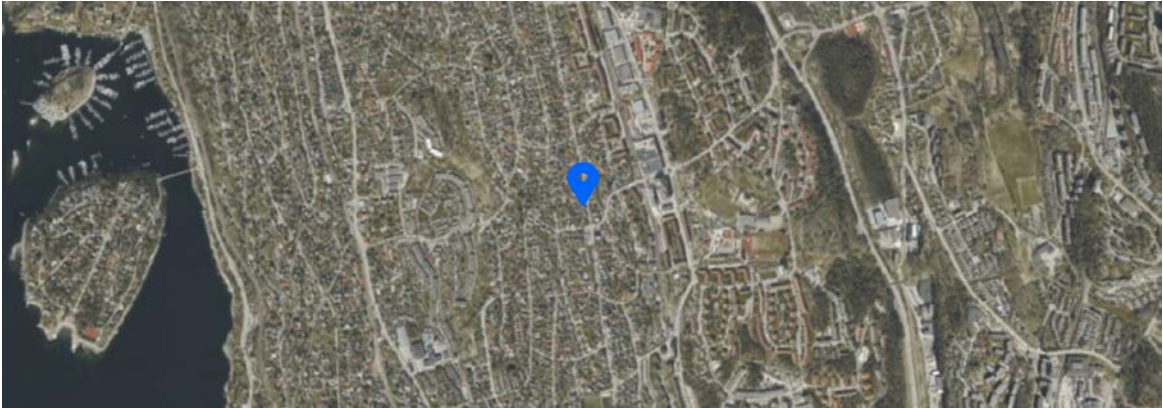


## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport



 Firemannsbolig

 Oberst Rodes vei 35C, 1152 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 158, bnr. 251, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1013

Referansenummer: IL7926

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



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.

## Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@tpas.no

417 62 119





# 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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som gjennomgående oppgradert og godt vedlikeholdt med omfattende moderniseringsarbeider utført i perioden 2017–2018. Bad, kjøkken, overflater, deler av de tekniske installasjonene samt loftsetasjen er opplyst oppgradert i denne perioden. Innvendig fremstår boligen med en god og tidsmessig standard sett opp mot byggeår.

Det er registrert enkelte forhold som må forventes på en bygning av denne alderen, herunder aldersrelaterte forhold ved tak, vinduer, dører og enkelte konstruksjoner. Det er videre registrert avvik knyttet til ventilering av takkonstruksjon, feieradkomst, mindre skjevheter i etasjeskiller samt manglende håndløper på én side av innvendig trapp.

Det foreligger også avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av loftsetasjen. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent, men endelig godkjenning var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Samlet sett vurderes boligen å holde en god standard med normalt vedlikeholdsbehov og enkelte påregnelige oppgraderinger som følge av alder og bruk.

### Firemannsbolig - Byggeår: 1954

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen. Takrenner og nedløp fremsto funksjonelle ved befaringstidspunktet. Normal aldring og slitasje må forventes ut fra alder.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Veggkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra visuelle observasjoner da bygningsdelen i liten grad er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret. Loftsetasjen ble innredet og modernisert i 2018 med blant annet nye overflater, ny trapp, takvinduer og etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Skulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer. Vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av

funksjon. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne på befaringstidspunktet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige funksjonsavvik utover normal alder- og bruksslitasje. På grunn av vinduenes alder må vedlikehold og utskifting påregnes på sikt.

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør i henhold til byggets opprinnelige forutsetninger. Dørene ble kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Dørene fremstod funksjonelle med normal alder- og bruksslitasje. Balkongdøren gir adkomst til balkong og bidrar til gode lysforhold i oppholdsrommet.

Boligen har balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon. Eier opplyser at balkongen ble oppgradert i 2018. Konstruksjonen er vurdert ved visuell besiktigelse, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje på befaringstidspunktet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, malte plateflater på vegger og malte platehimlinger. Boligen ble i hovedsak modernisert i 2017–2018 og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll uten destruktive inngrep.

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe. Ildstedet er plassert i stuen og fungerer som supplement til boligens øvrige oppvarmingskilder. Pipe og ildsted er vurdert ved visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det er ikke utført funksjonstest eller innvendig kontroll av pipe.

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk. Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje. Flere dører er skiftet i forbindelse med tidligere modernisering av boligen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Badet er opplyst totalrenovert i 2017. Det foreligger fremlagt dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv iht. fremlagt dokumentasjon.

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktøk med fuktindikator på tilgjengelige og utsatte flater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater uten destruktive



## Beskrivelse av eiendommen

inngrep.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplater, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp samt nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår med normal bruks slitasje sett opp mot alder. Kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av anlegget er opplyst etablert i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Deler av avløpsanlegget er opplyst fornyet i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet.

Boligen har egen varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom. Berederen var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av berederens utførelse, alder og tilstand.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Eier opplyser at anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2017. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Firemannsbolig

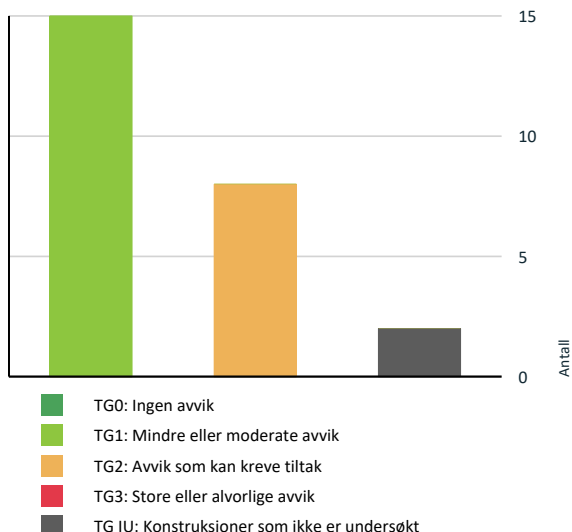
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom/soverom, og tidligere dokumentasjon opplyser at loftet ikke var byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få loftsetasjen godkjent. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig godkjenning fra bygningsmyndighetene på befaringstidspunktet. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

### Firemannsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FIREMANNSBOLIG

### Byggeår

1954

### Kommentar

Bygningen er opprinnelig oppført i 1954. Boligen er senere modernisert og oppgradert med blant annet bad, kjøkken, elektrisk anlegg og innredet loftsetasje. Det foreligger opplysninger om omfattende oppgraderinger utført i perioden 2017–2019.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Boligen holder gjennomgående god standard med flere oppgraderinger av nyere dato. Innvendige overflater fremstår moderne med parkett-/tregulv, oppgradert kjøkkeninnredning, modernisert bad og oppgradert elektrisk anlegg. Loftsetasjen er innredet og gir boligen utvidet bruksareal.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det er utført løpende vedlikehold og modernisering de senere årene. Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Bygningen er likevel av eldre dato, og fremtidig vedlikehold må forventes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Loftsetasjen ble innredet og modernisert. Arbeidene omfattet etablering av ny trapp mellom etasjene, innredning av oppholdsrom og soverom, nye gulv, nye overflater på vegger og himlinger, montering av nye takvinduer samt etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Det ble også utført oppgraderinger av balkong/uteplass med tilhørende bygningsmessige arbeider.
2017	Modernisering	Boligen gjennomgikk en omfattende modernisering. Arbeidene omfattet etablering av nytt bad med nye vann- og avløpsinstallasjoner, nytt kjøkken med flytting av kjøkkenløsning, oppgradering av elektrisk anlegg, nye gulv, vegg- og himlingsoverflater, utskifting av innvendige dører samt endringer i planløsningen. Det ble videre fjernet bærevegg mellom kjøkken og stue og etablert ny bærebjelke/ståldrager. Dokumentasjon og samsvarserklæringer er opplyst å foreligge for deler av arbeidene.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking og undertak er av en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt. Selv om det ikke ble registrert tegn til pågående lekkasjer ved befaringen, medfører alder alene økt sannsynlighet for skjulte svekkelser og fremtidige fuktinntrengninger. Påregnelige vedlikeholds- og utskiftingskostnader må forventes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en plan for løpende kontroll og vedlikehold av takteking og undertak. Ved tegn til svekkelser, skader eller lekkasjer bør nødvendige reparasjoner utføres uten ugrunnet opphold. På grunn av alder bør det også påregnes fremtidig utskifting av takteking og eventuelt undertak.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Dersom svekkelser eller lekkasjer ikke oppdages og utbedres i tide, kan dette medføre fuktinntrengning i takkonstruksjonen med risiko for råteskader, redusert isolasjonsevne og skader på innvendige overflater. Slike følgeskader kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

### 1 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen. Takrenner og nedløp fremsto funksjonelle ved befaringstidspunktet. Normal aldring og slitasje må forventes ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Taket mangler nødvendige sikkerhetsanordninger i form av stigetrinn og/eller annen godkjent adkomstløsning frem til pipe. Videre er renner, nedløp og beslag av en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Økt alder medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst til pipe for feier ved montering av nødvendige sikkerhetsanordninger. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Manglende feieradkomst kan medføre at pipe og ildsted ikke kan kontrolleres og feies på en sikker måte. Svekkelser i renner, nedløp og beslag kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på fasader, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom forholdene ikke utbedres.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Veggkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra visuelle observasjoner da bygningsdelen i liten grad er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling som følge av normal aldring og værpåvirkning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert ingen eller begrenset luftespalte mellom nedre kant av kledningen og terreng/grunnmur. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens evne til uttørring og kan medføre økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner. Forholdet sees ofte på eldre bygninger hvor dagens anbefalte avstand mellom kledning og terreng ikke er ivarettatt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng der dette er praktisk gjennomførbart. Manglende lufting kan over tid føre til forhøyet fuktbelastning, redusert levetid på kledningen samt risiko for råte- og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret. Loftsetasjen ble innredet og modernisert i 2018 med blant annet nye overflater, ny trapp, takvinduer og etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner er ofte utført med mindre ventilasjon enn dagens anbefalte løsninger. Begrenset luftutskifting kan medføre redusert uttørringsevne og økt risiko for oppfukning av konstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene nærmere ved fremtidige arbeider på tak eller loft. Ved oppgradering av takkonstruksjonen bør ventileringen forbedres i henhold til dagens anbefalinger. Mangelfull ventilering kan over tid bidra til oppfukning av konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for fukt- og råteskader.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer. Vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne på befaringstidspunktet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige funksjonsavvik utover normal alder- og bruksslitasje. På grunn av vinduene alder må vedlikehold og utskifting påregnes på sikt.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene er i hovedsak fra 1980/1981, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer og kan ha slitasje på overflatebehandling, pakninger og beslag. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduet i soverom til høyre for entré for å sikre tilfredsstillende funksjon. Eldre vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, trekk, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning rundt vinduskonstruksjonene.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør i henhold til byggets opprinnelige forutsetninger. Dørene ble kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Dørene fremstod funksjonelle med normal alder- og bruksslitasje. Balkongdøren gir adkomst til balkong og bidrar til gode lysforhold i oppholdsrommet.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Skyvbar balkongdør er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov samt at utskifting kan bli aktuelt på sikt. Døren fremstod funksjonell på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av pakninger, beslag og overflatebehandling. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Eldre dører har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og videre aldring kan medføre økt slitasje og redusert funksjon over tid.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon. Eier opplyser at balkongen ble oppgradert i 2018. Konstruksjonen er vurdert ved visuell besiktigelse, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje på befaringsstidspunktet.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, malte plateflater på vegger og malte platehimlinger. Boligen ble i hovedsak modernisert i 2017–2018 og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførte oppgraderinger.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgather

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll uten destruktive inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen på mellom 10 og 20 mm over en målelengde på 2 meter. Målingene overstiger standardens grenseverdier for TG1, og tilstandsgrad er derfor satt i henhold til kravene i NS 3600. Avvikene vurderes å være relatert til byggets alder, konstruksjonstype og naturlige setninger og bevegelser som kan oppstå over tid i eldre trebjelkelagskonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående konstruksjonssvikt på befaringsstidspunktet.

### Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover normal observasjon og vedlikehold. Høydeforskjellene kan medføre mindre skjevheter i gulv og innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal bruk av boligen på befaringsstidspunktet.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe. Ildstedet er plassert i stuen og fungerer som supplement til boligens øvrige oppvarmingskilder. Pipe og ildsted er vurdert ved visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det er ikke utført funksjonstest eller innvendig kontroll av pipe.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgather

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgather

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggside av trappen. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av dagens sikkerhetskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndløper på veggside anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende håndløper kan gi redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk. Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje. Flere dører er skiftet i forbindelse med tidligere modernisering av boligen.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er opplyst totalrenovert i 2017. Det foreligger fremlagt dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgather

### ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgather

### ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgather



# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv iht. fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelige og utsatte flater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater uten destruktive inngrep.

## KJØKKEN

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplater, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp samt nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av anlegget er opplyst etablert i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Deler av avløpsanlegget er opplyst fornyet i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet.

### TG 1U Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen har egen varmtvannsbereider plassert i bod/vaskerom. Bereideren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av bereiderens utførelse, alder og tilstand.

## Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Eier opplyser at anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2017. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

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.  
**2017**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

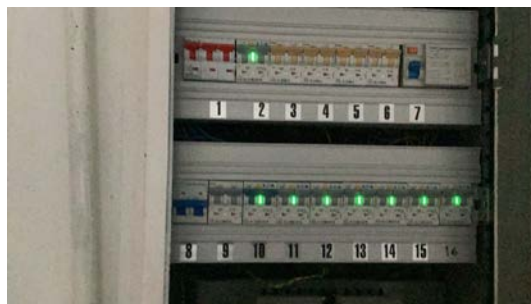
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert til å kontrollere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner og opplysninger gitt av eier. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Det opplyses at deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med moderniseringsarbeider utført i 2017, og det foreligger fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.



## TOMTEFORHOLD

### T&T FUKTSIKRING OG DRENERING

#### Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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



# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

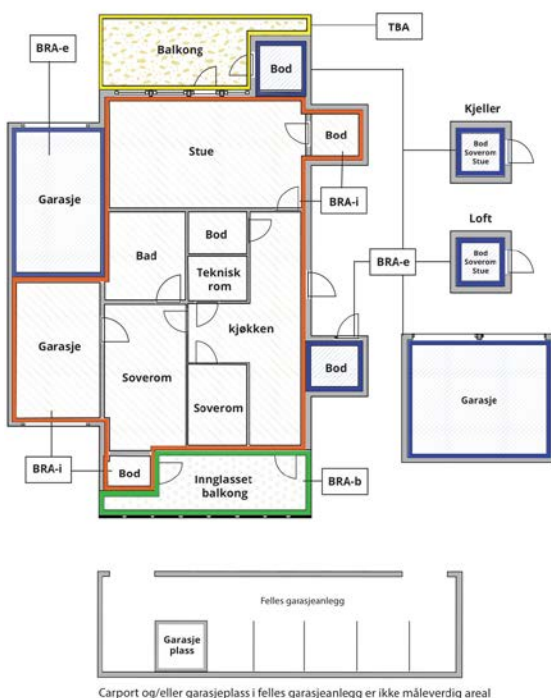
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	61			61	6
Etasje 3	17			17	
Kjeller		14		14	
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>14</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Etasje 3	Stue, soverom		
Kjeller			

## Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringstidspunktet i henhold til gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at innredet loftsetasje ikke samsvarer med fremlagte godkjente byggetegninger. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent. Boligen disponerer i tillegg to boder i kjeller, bestående av én bod på ca. 8 m<sup>2</sup> samt én bod/vaskerom på ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom/soverom, og tidligere dokumentasjon opplyser at loftet ikke var byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få loftsetasjen godkjent. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig godkjenning fra bygningsmyndighetene på befaringstidspunktet. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er omsøkt og endelig godkjent av bygningsmyndighetene. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få forholdet godkjent. Dagens bruk avviker derfor fra fremlagte godkjente byggetegninger på befaringstidspunktet.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	251		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Oberst Rodes vei 35C

### Hjemmelshaver

,

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Manglerud i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til rekreasjonsområder og turmuligheter.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle planer for området.

### Om tomten

Tomten er felles eiet og opparbeidet med interne gangveier, grøntarealer og beplantning. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringdagen.

### Tinglyste/andre forhold

Det kan foreligge tinglyste erklæringer, servitutter og rettigheter som følger eiendommen. Det henvises til grunnboksutskrift og øvrige salgsdokumenter.



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler  
Den 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 høyttalere, 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 insiden 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.



# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode 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 slitasje: 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.

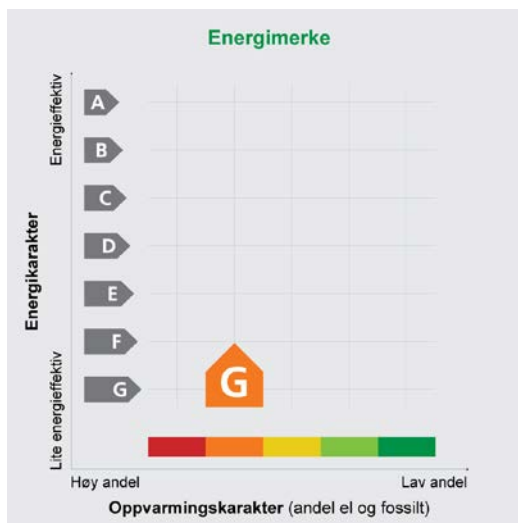
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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.

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

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](#)

## PERSONVERN

Adresse	Oberst Rodes vei 35 C
Postnr	1152
Sted	Oslo
Andels- /leilighetsnr.	/ H0201
Gnr.	158
Bnr.	251
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1017480
Dato	07.06.2019



Innmeldt av	Caroline Ephraim
-------------	------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår:</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	80
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Oberst Rodes vei 35 C

Postnr/Sted: 1152 Oslo

Leilighetsnummer: H0201

Bolignr: H0201

Dato: 07.06.2019 11:29:55

Energimerkenummer: A2019-1017480

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Caroline Ephraim

Gnr: 158

Bnr: 251

Seksjonsnr: 4

Festen:

Bygnnr:

**Bygningmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 6: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 7: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### **Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: 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.

### **Tips 2: 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.

**Tips 3: 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.

**Tips 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 kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

BYGNINGEKONTROLLEN I OSLO	
D. J. nr.	2761
Bl. nr.	8nr. TR
Bl. nr.	

F

# TILSYNSRAPPORTER

Byggherre A/S Obols Bedrui 39

Ansvarshavende John Solberg  
Dro inn gjenst. 2

Approbert \_\_\_\_\_

Påbegynt 16/5-53.

Ferdigattestert 21/12 59 E.A. } End-  
Kan ferdigattesteres. } vann  
4/12. 1959 O.V. } approb.  
 } alle  
 } redigget } 10/69

Arbeidets art Eiennamsbygg med grunn i byltu

G.nr. 158 b.nr. 251 pars. \_\_\_\_\_ Matr. nr. 35, Obols Bedrui

Ark 2103

Seneca Co. printed m. r. for Kent.  
print 15. mar. 1959

16/10. 59. O.V.

18/12-54

Jørgen Kibstedt

4. 11. 54  
Jørgen Kibstedt hos Engle

Oslo

Oslo Bygningsskattkontroll

Oslo Bygningsskattkontroll

Oslo By

Bygningskontroll  
Bygningskontroll

gute in der alle ihre - Objekt von gelber, <sup>schwarz</sup>  
harmlos <sup>aus</sup> <sup>der</sup> <sup>Hand</sup>

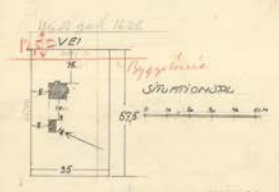
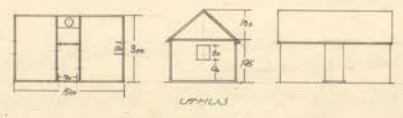
1. ~~Wasser~~ ~~mit~~ ~~Wasser~~

2. ~~Druck~~ ~~gelblich~~ ~~mit~~ ~~Wasser~~  
von Wasser gelblich mit Wasser

3. ~~mit~~ ~~Wasser~~ ~~in~~ ~~Wasser~~ ~~mit~~ ~~Wasser~~

492-1822  
3

HR O A BAKKES HUS  
G. 26 188 61 261 O. AKER  
PARRELSANDER-HELLERUD-



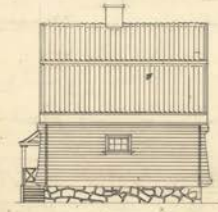
SIDE MOD ØST



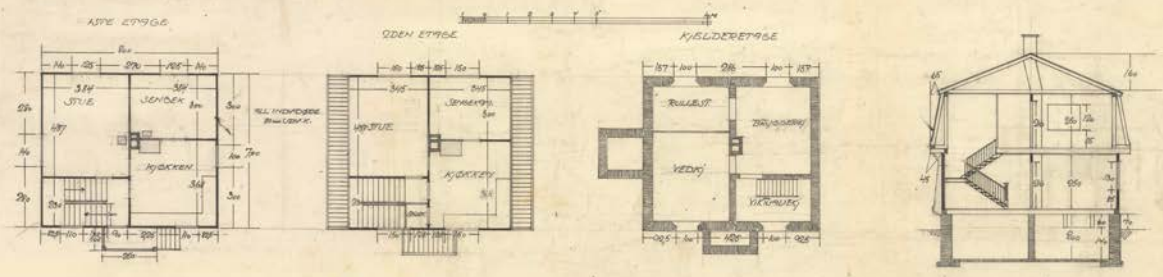
SIDE MOD VEST



SIDE MOD NORD



SIDE MOD SØD



MR. O. P. BRØKKE'S HUS  
 9420 185 1850 18 1850  
 1850 1850 1850 1850



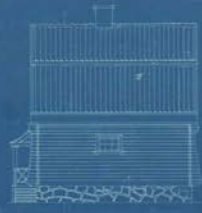
(SIDE MOD VEST)



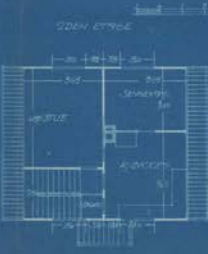
(SIDE MOD ØST (Vej))



(SIDE MOD VEST (Kjeller))



(SIDE MOD ØST)



1850 1850 1850 1850



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

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

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

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

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

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

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

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

### *Paragraf 1 – 20*

#### **§ 1 Avgrensning**

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

#### **§ 2 Reguleringsformål**

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

#### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

#### **§ 4 Bebyggelsesplan**

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

#### **§ 5 Utomhusplan**

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

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

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

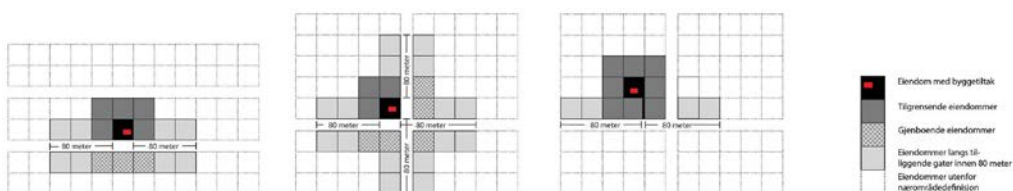
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### **6.1**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

## 6.2

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

## 6.3

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

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

## 6.4

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

## 6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

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

## 6.7

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

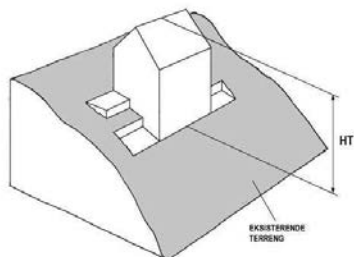
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

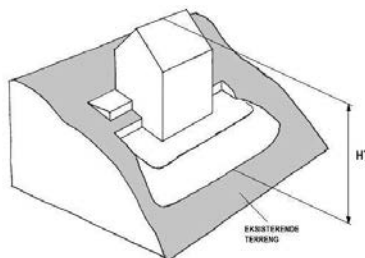
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 Parkering**

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

### **§ 14 Veier**

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

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

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

## **§ 15 Støy**

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

## **§ 16 Luftforurensing**

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

## **§ 17 Jordforurensning**

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

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

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

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

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

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

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

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

#### **Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,**

**byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bsm

## Vedtekter

For Sameiet Oberst Rodes vei 35 C g.nr 158 b.nr 251

### 1. Navn og formål

Sameiet Oberst Rodes vei 35 C (org. Nr. 912 499 200). Heretter kalt Sameiet. Formålet er å ivareta og bestyre felles interesser for eierne av de fire seksjonene.

Felles eiendom er utvendige arealer, bygningskropp, fellesanlegg og fellesrom i kjeller og på loft.

### 2. Deltagere

Deltagere i Sameiet er eierne av boligseksjon 1-4.  
Til hver boligseksjon hører 1 stemme i Sameiet.  
De enkelte boligseksjonen har alle følgende brøk:  
25/100

Til hver seksjon hører eksklusiv eierrett til leilighet samt boder og loft i henhold til følgende :

Snr. 1: 1 etg. Tilhørende kjeller.

Snr2: 1 etg. Tilhørende kjeller

Snr 3: 2 etg. Tilhørende loft over 2 etg.

Snr 4: 2 etg. Tilhørende loft, kjellerbod 1 og 2.

Forsiden av huset mot Oberst Rodes vei, disponeres og brukes i fellesskap. I bakhagen har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til areal angitt på vedlagte kart, vedlegg 2.

Parkering for de ulike seksjonene fremgår av samme kart. Øvrig eller ytterligere plassering av parkeringsplasser på grunn, bestemmes av sameierne.

### 3. Organisasjon og ledelse

Årsmøte er sameiets øverste organ.

Til å forestå den daglige ledelse og drift velges et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, som representerer hver sin seksjon. Styret forplikter Sameiet utad ved underskrift av styreleder og 1 av 2 styremedlemmer.

### 4. Valg

Styreleder velges av årsmøte. Funksjonstid er 2 år. Styrets medlemmer må være sameiere eller tilhøre deres husstander.

### 5. Årsmøte

Årsmøte innkalles hvert år ved utgangen av mars. Følgende saker skal behandles:

- a. Årsberetning fra styret
- b. Årsregnskap
- c. Budsjett for kommende år
- d. Valg
- e. Saker som årsmøte for øvrig skal behandle, må være innkommet senest to uker før årsmøte avholdes.

Alle beslutninger som ikke gjelder endringer av vedtektene er gyldige ved 2/3 flertall.

Beslutninger som treffes på årsmøte protokolleres. Protokollen undertegnes av møtedeltagerne.

Styrets formann sørges for innkallelse til årsmøte minst 14 dager i forveien. I innkallingen skal det redegjøres for de saker som skal behandles.

#### **6. Fordeling av kostnader**

Kostnader som påløper i forbindelse med sameiet belastes sameierne etter følgende fordelingsnøkkel : 25% pr seksjon.

#### **7. Spesielle kostnader**

I den utstrekning spesielle kostnader inntreffer er den enkelte sameier forpliktet til å skaffe tilveie og innbetale til sameiet sin andel.

#### **8. Løpende finansiering**

Styret setter opp forslag til driftsbudsjett for hvert regnskapsår. Utgiftene i det vedtatte budsjett fordeles på sameierne i henhold til fordelingsnøkkelen under pkt. 6. Sameierne betaler hver måned 1/12 av sin andel inn på sameiets bankkonto. Betalingen er forskuddsvis.

#### **9. Forsikringer**

Huset er fellesforsikret som flerfamiliehus.

Den enkelte sameier sørger selv for ønsket forsikring som dekker den enkeltes boligseksjon, innredning, inventar etc. Utbetalte forsikringssummer skal prinsipielt benyttes til å utbedre skader som er forvoldt.

#### **10. Vedlikehold**

Sameierne besørger og bekoster selv innvendig vedlikehold av sine boligseksjoner. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader som oppstår i egen eller andres boligseksjon som følge av manglende eller dårlig vedlikehold.

#### **11. Bruk av fellesrom og felles eiendom**

I forbindelse med bruk av fellesrom og felleseiendom skal styret til enhver tid oppstille regler, derunder også husorden.

#### **12. Overdragelse og fremleie**

Overdragelse eller fremleie av boligseksjoner må meddeles styret. Ved overdragelse av boligseksjon må den enkelte sameier være forpliktet til å sørge for at den nye eier undertegner 1 eksemplar av sameiets vedtekter.

#### **13. Endring av vedtekter**

Beslutning om vedtektsendring må fattes med 2/3 flertall av samtlige sameiere.

#### **14. Oppløsning av sameiet**

Sameiet kan ikke oppløses så lenge Oberst Rodes vei 35 C er oppdelt i individuell eiendom og felles eiendom.

Opprettet av advokat Thore Fjelstad, Oslo den 1. juli 1979

Korrigert på årsmøte den 4. juni 1981

Korrigert på årsmøte den 25. Mars 1993

Korrigert på årsmøte den 21. April 1994

Korrigert på ekstraordinært årsmøte den 20. Oktober 2010

Korrigert på ekstraordinært årsmøte den 7. desember 2020

Vedlegg 1: seksjonstegninger

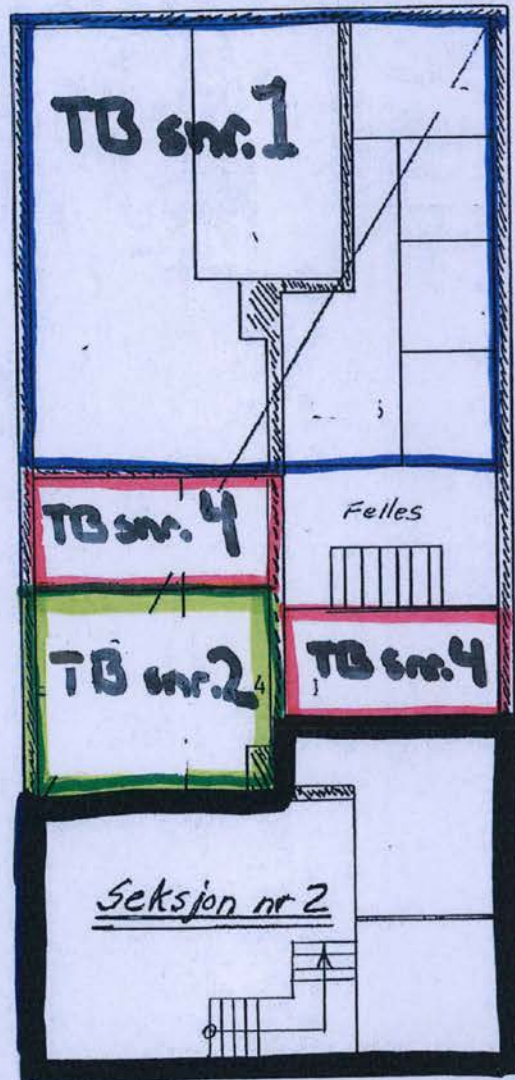
Vedlegg 2: utvendig areal

# Fordeling bruttrett uteareal



# RESEKSJONERING.

Plan av kjeller.  
Oberst Rodes vei 35.



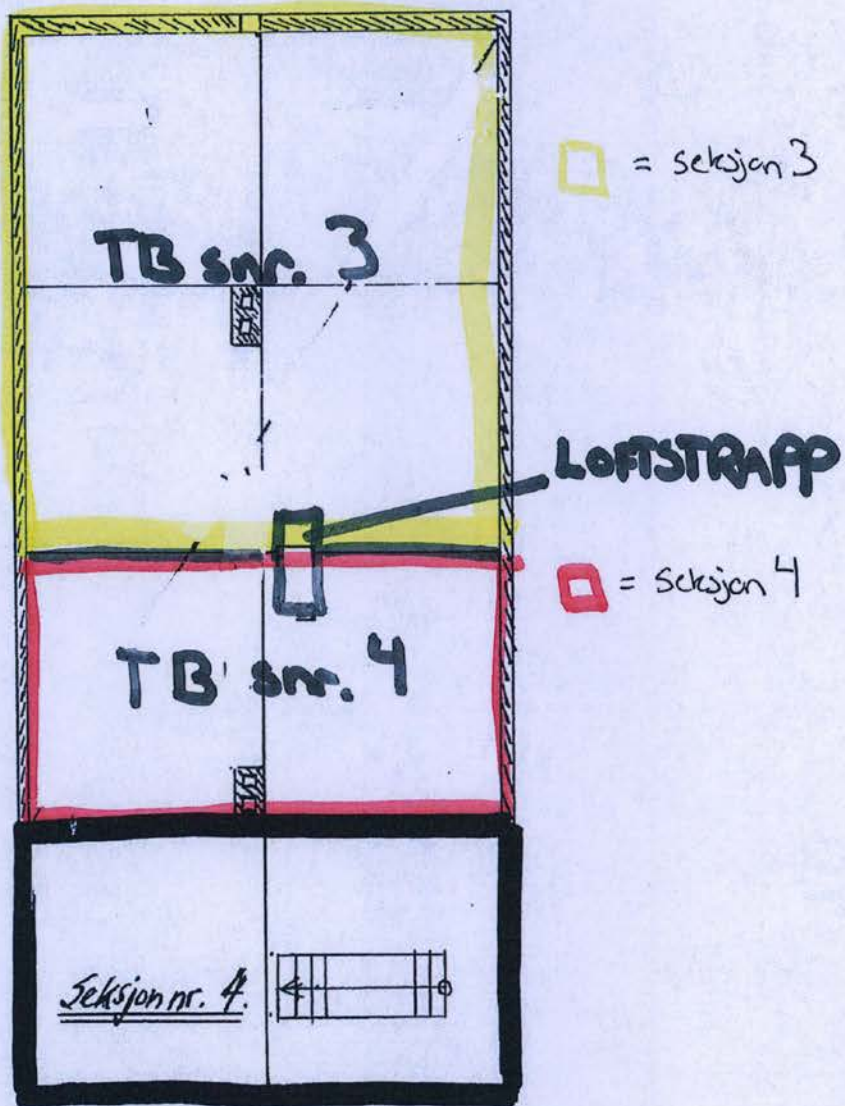
□ = Seksjon 1

□ = Seksjon 4

□ = Seksjon 2

# RESEKSJONERING

Plan av loft.  
Oberst Rodes vei 35.



Returneres til:

 Bjørn Engesland  
 Oberst Rodes vei 35, 1152 Oslo 11  
 tel. 22-29-21-52

**Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av  
 oppdeling i eierseksjoner**
*TILLEGGSOPPDELING*

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	158	251	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn		Ideell andel <sup>3)</sup>
290744	Henrik Weisæth	Snr. 1 og 3	
280654	May Britt Hansen	Snr. 4	
160260	Bjørn Engesland	Snr. 2	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	76	11			21			31			41			51		
2	B	84	12			22			32			42			52		
3	B	76	13			23			33			43			53		
4	B	70	14			24			34			44			54		
5			15			25			35								
6			16			26			36								
7			17			27			37								
8			18			28			38								
9			19			29			39								
10			20			30			40								
Sum tellere:									306	= nevner:	306						


 Doknr: 35503 Tinglyst: 05.07.1995 Emb. 105  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  Begjæringen gjelder reseksjonering. Korrigerte plantegninger vedlegges.



Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenetenes areal, eller  
 bruksenetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) <sup>7)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

Vedlegg:

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato

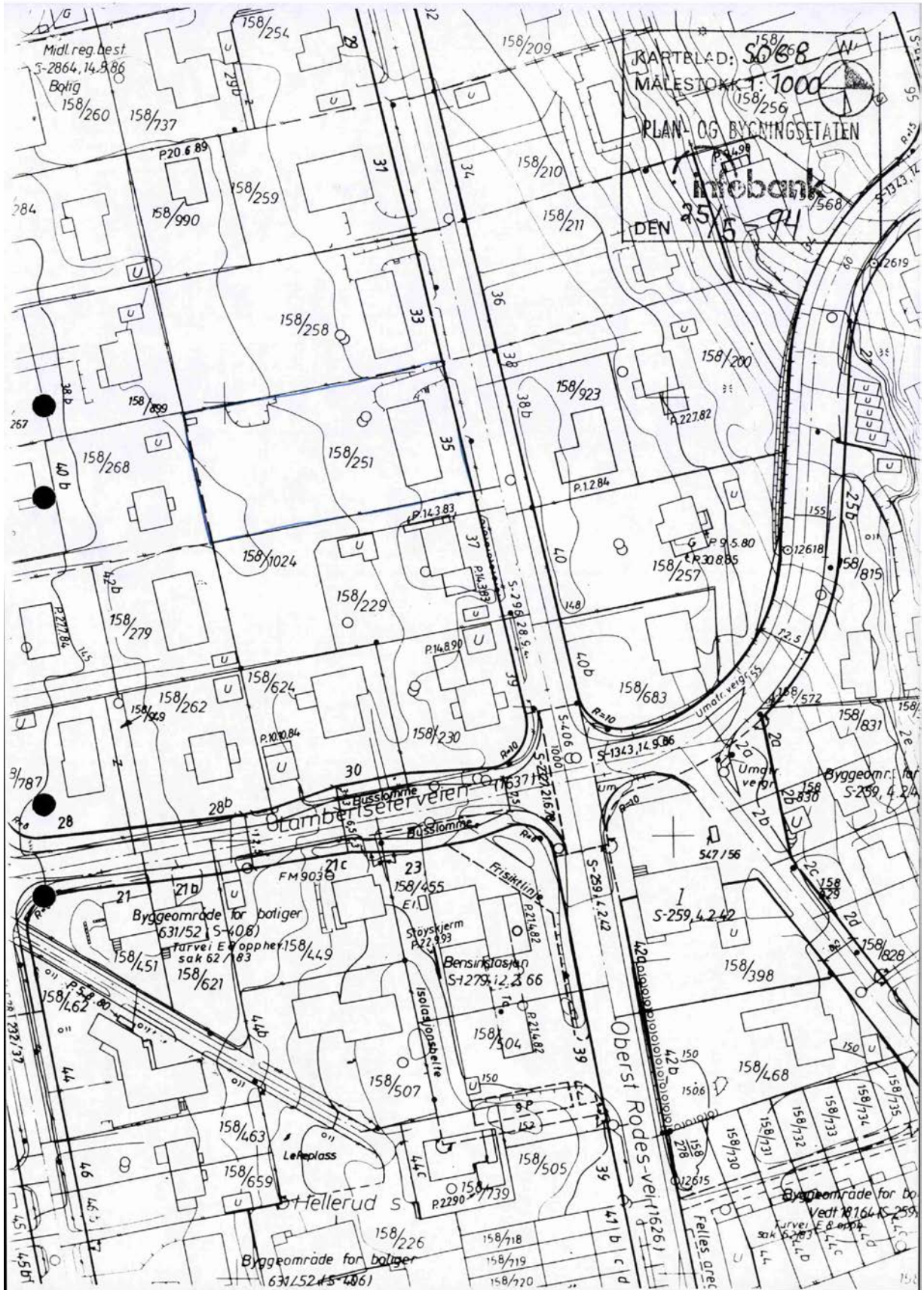
*Oslø 30/3-95*

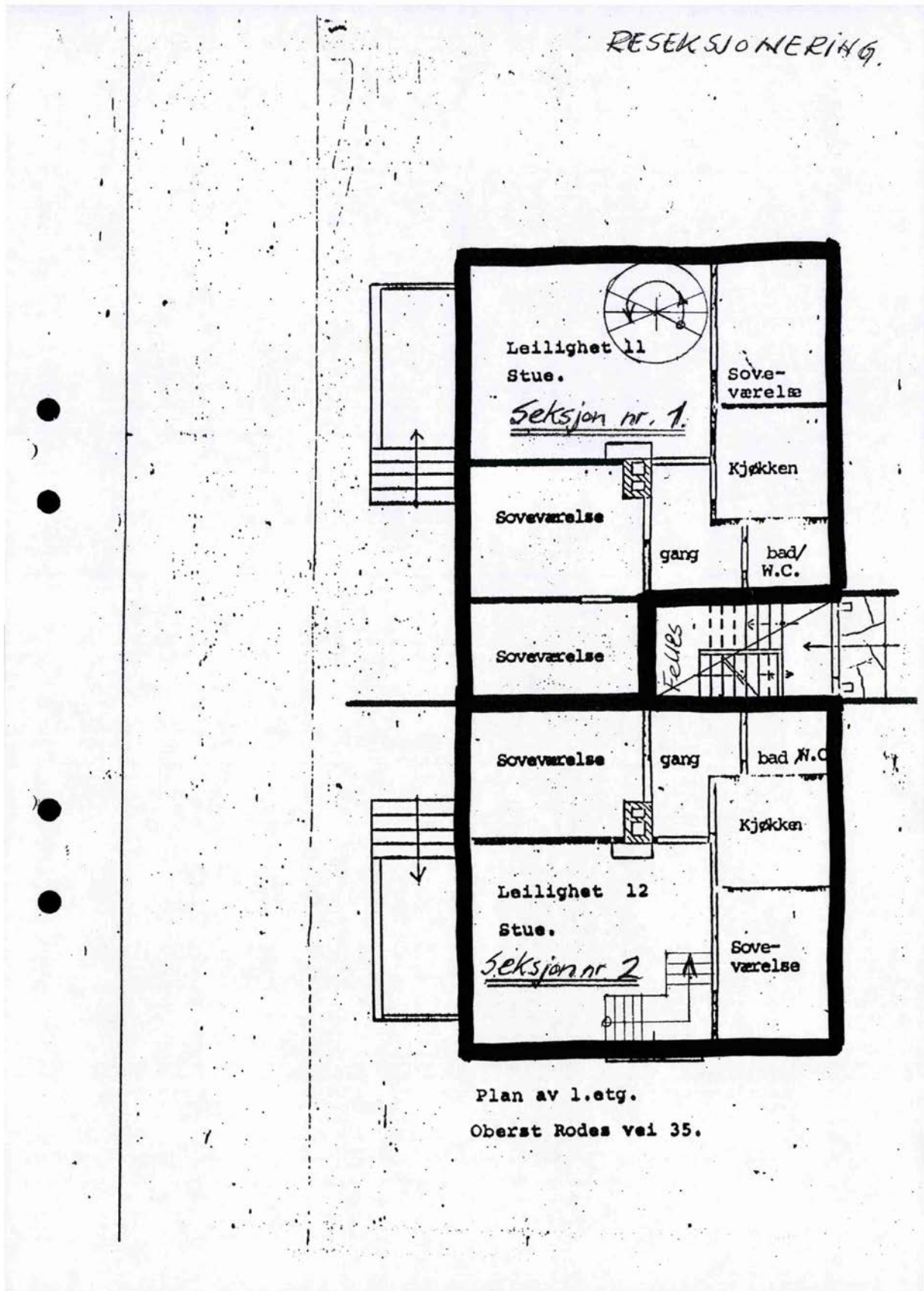
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

*Torstein Engerstrand.  
 May Britt Hansen  
 Weizath for H. Weizath*

Noter:

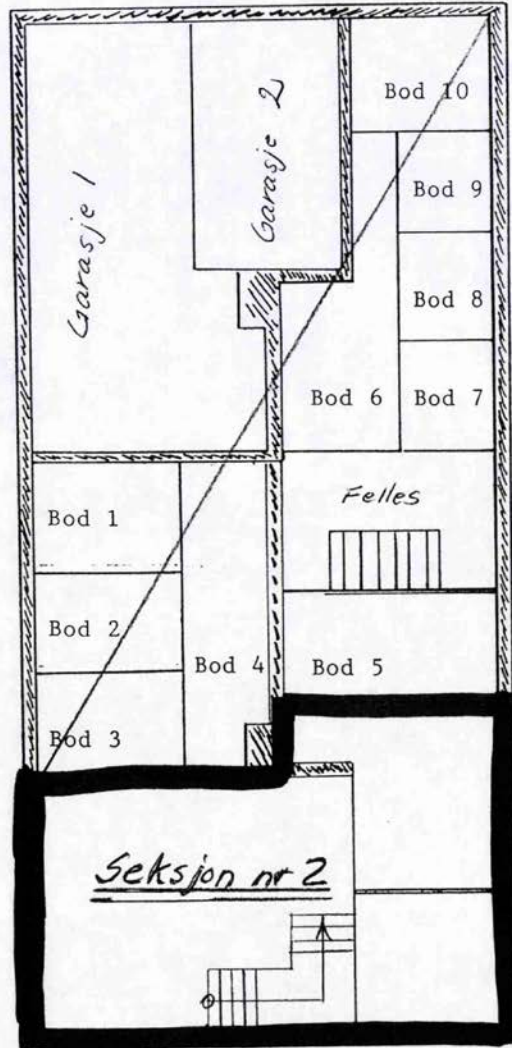
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

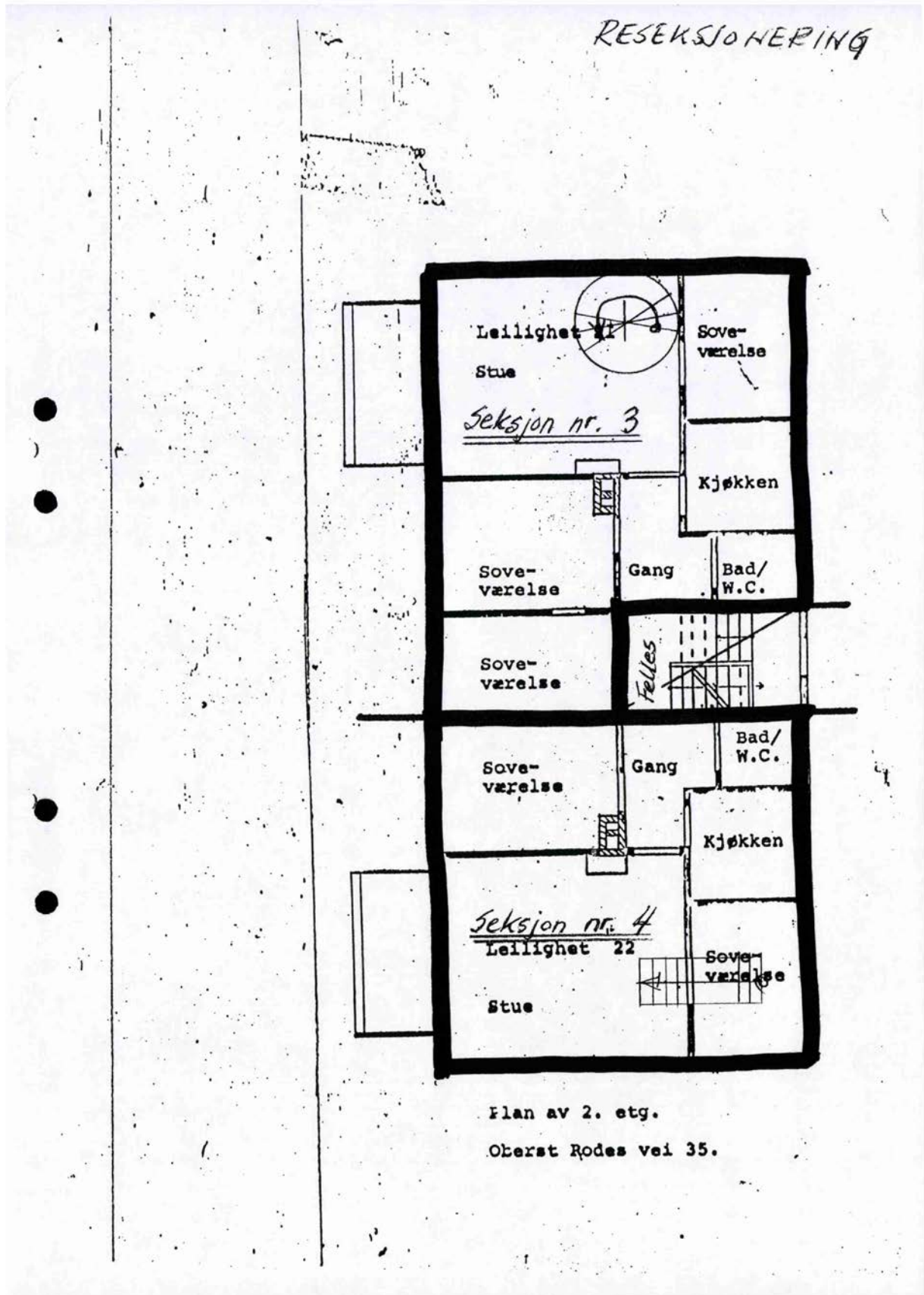




RESEKSJONERING.

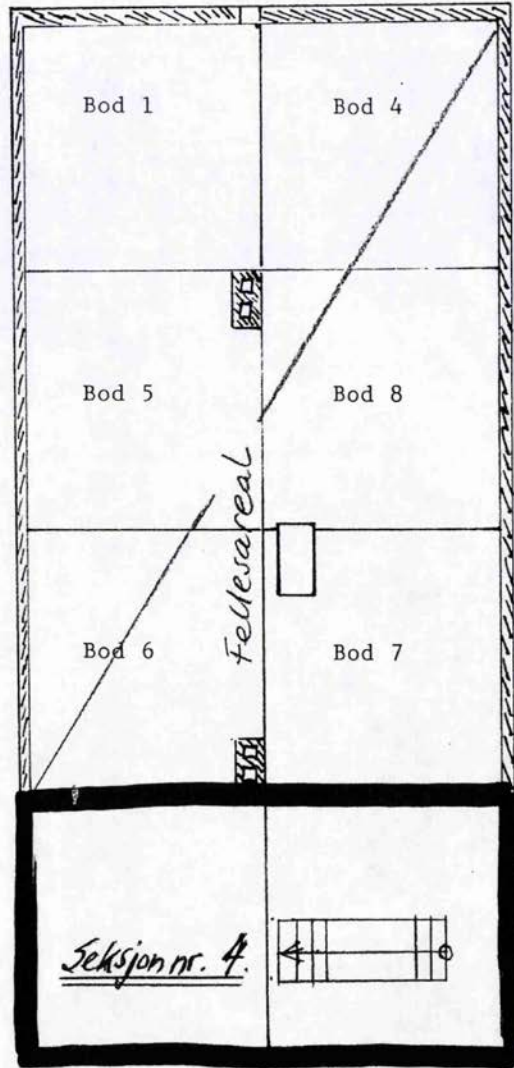
Plan av kjeller.  
Oberst Rodes vei 35.





# RESEKSJONERING

Plan av loft.  
Oberst Rodes vei 35.



23 NOV. 1979

29534

BEGJÆRING  
TIL  
OSLO BYSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen gnr. 158, bnr. 251,  
Oberst Rodes vei 35, i Oslo i eierseksjoner.

-----

Eiendommen gnr. 158, bnr. 251, Oberst Rodes vei 35 i Oslo, som er bebygget i 1953 med en boligeiendom bestående av 2 etasjer samt kjeller og loft, begjæres herved oppdelt i 4 eierseksjoner i samsvar med nedenstående fordelingsliste.

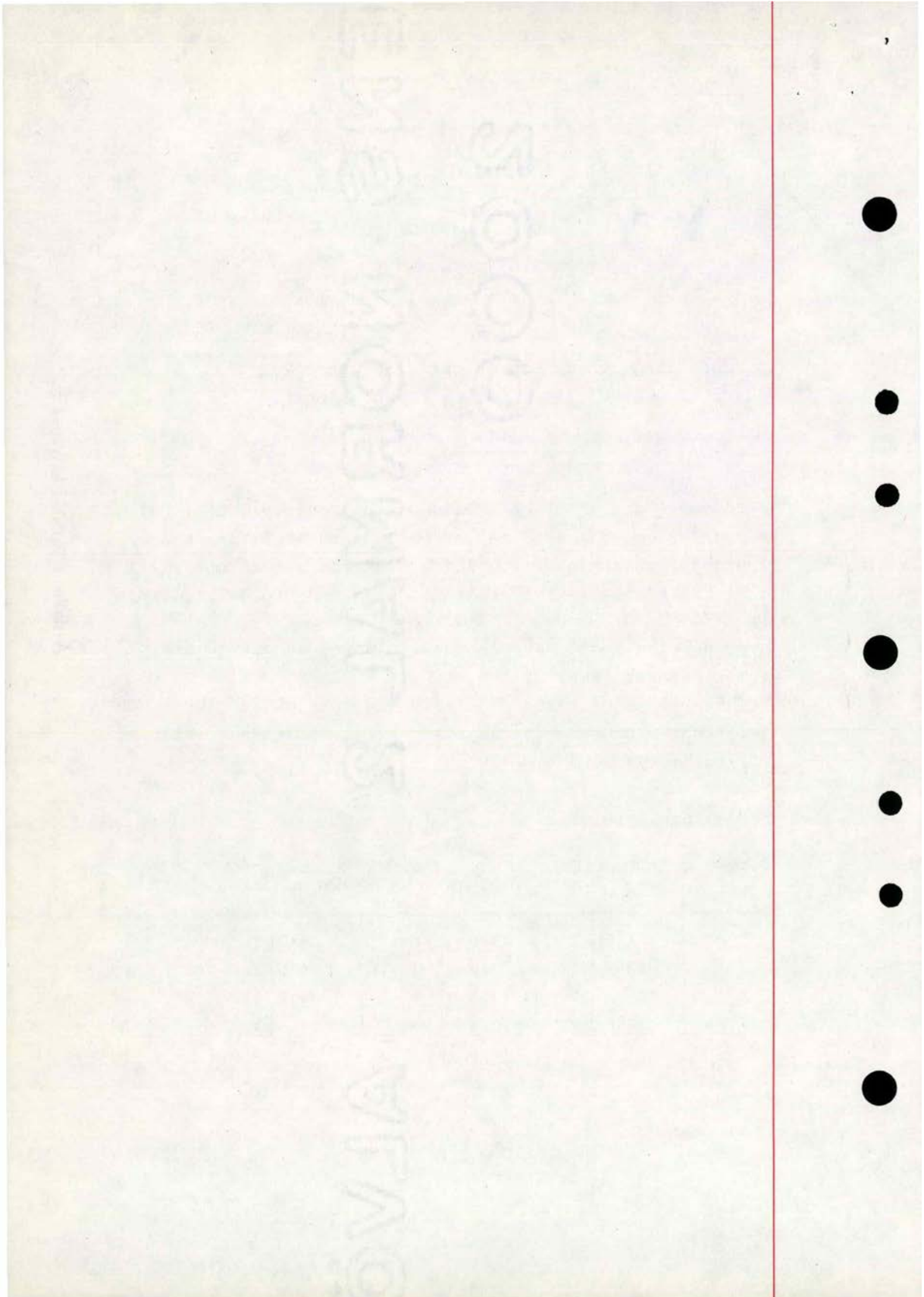
Hver seksjon består av den ideelle andel av eiendommen, som tilsvarer sameiebrøken.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet m/boder og garasje som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etg. nr.	Brutto areal m <sup>2</sup>	Antall beboelsesrom	Kjeller bod nr.	Lofts- bod nr.	Garasje nr.	Sameieandel %
1	11	1.	79,0	4	3 og 7	1	1	25%
2	12	1.	70,4	3	1 og 6	2	2	25%
3	21	2.	79,0	4	4 og 8	4		25%
4	22	2.	70,4	3	2 og 5	3		25%
			298,8					100%

Avskriftens riktighet bekreftes #



23 NOV. 1979

29534

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,-  
i hver seksjon, prioritert etter første overdragelses-  
sum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 80%  
av den enkelte andels lånetakst til enhver tid.  
Panteretten har ikke optrinnsrett.

På sameiermøter har hver sameier 1 stemme uansett  
andelens størrelse.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett og/eller  
rett til å kreve sameiet oppløst hverken etter  
nåværende eller senere norsk rett, i forhold til  
de øvrige sameiere.

Vedlegg: Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjons-  
planer og etasjeplaner m/tinglysingsgjenparter.  
Erklæring fra Oslo kommune, Byplankontoret  
samt kopi av firma attest.

Oslo, den 1. juli 1979

A/S OBERST RODESVEI 35

Henrik Weisæth (s)

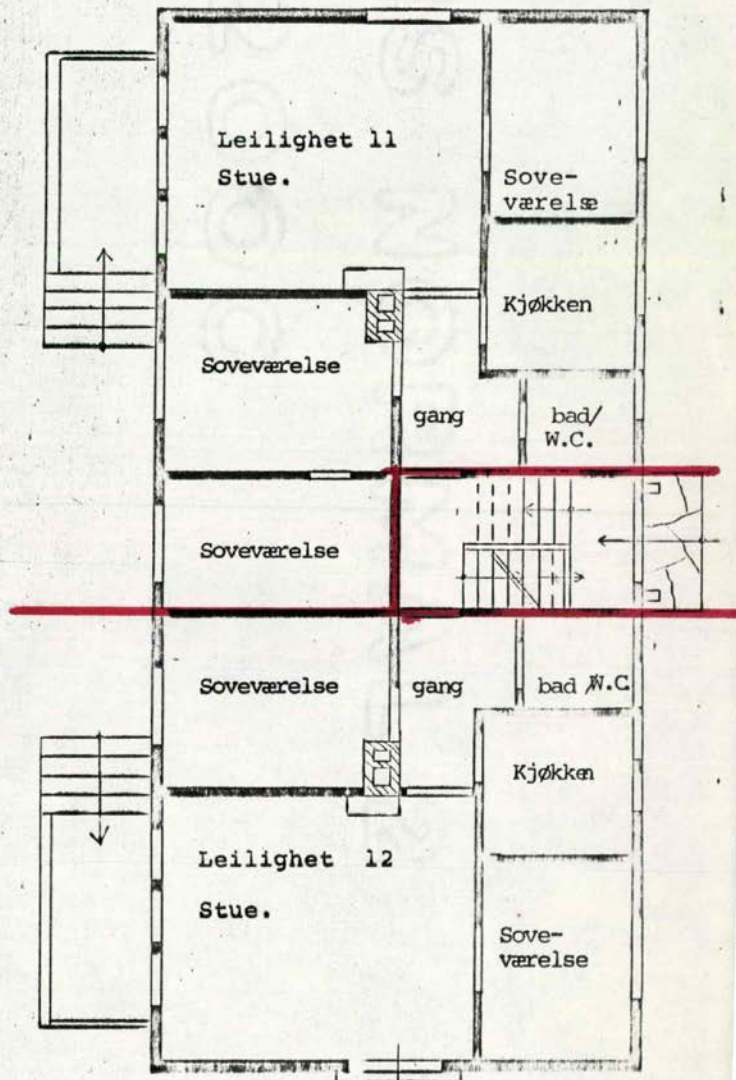
-----  
styre

Avskriftens riktighet bekreftes HF

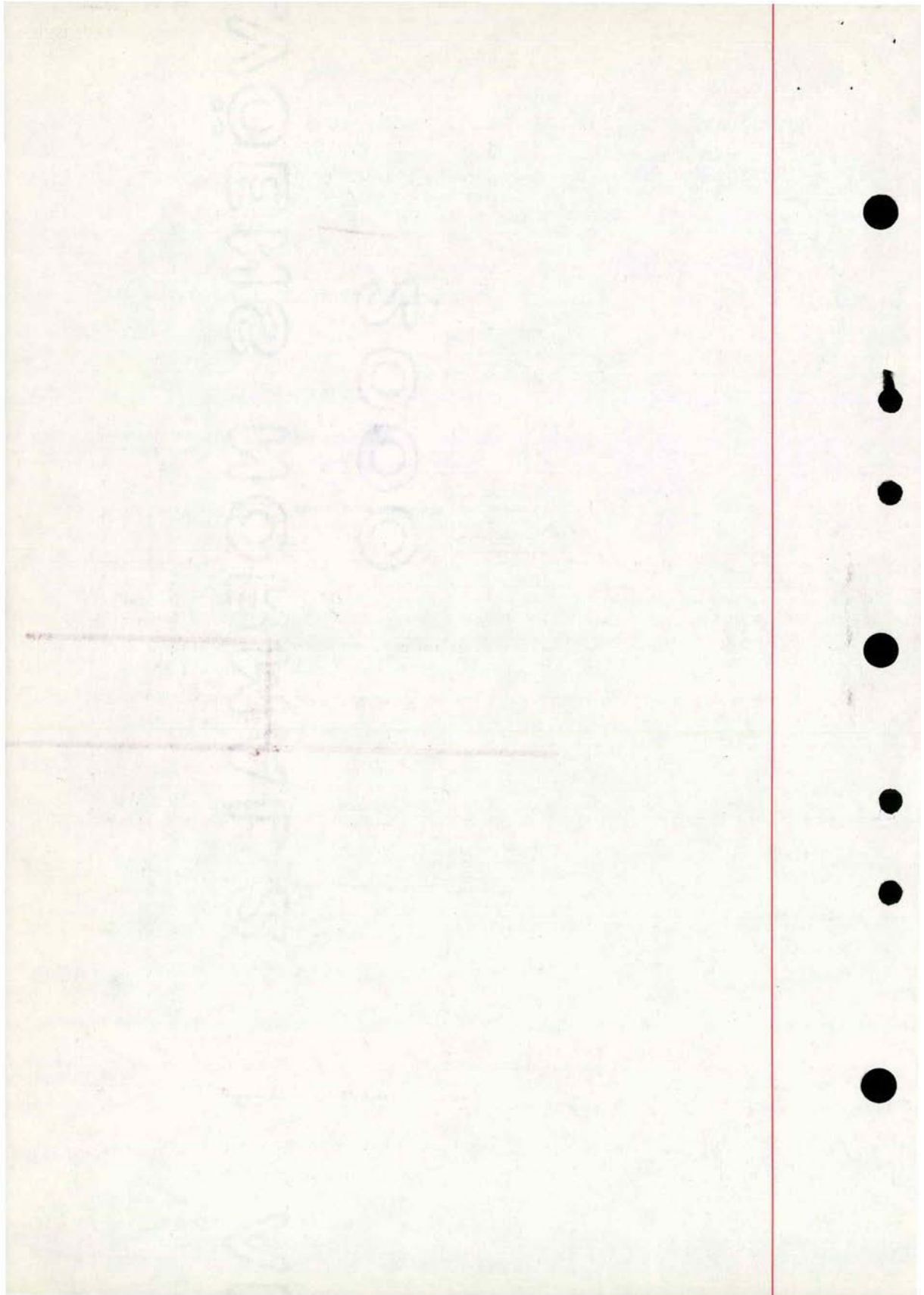
29534

23 NOV. 1979

Seksjon 1 tilsv. leilighet 11  
Seksjon 2 tilsv. leilighet 12



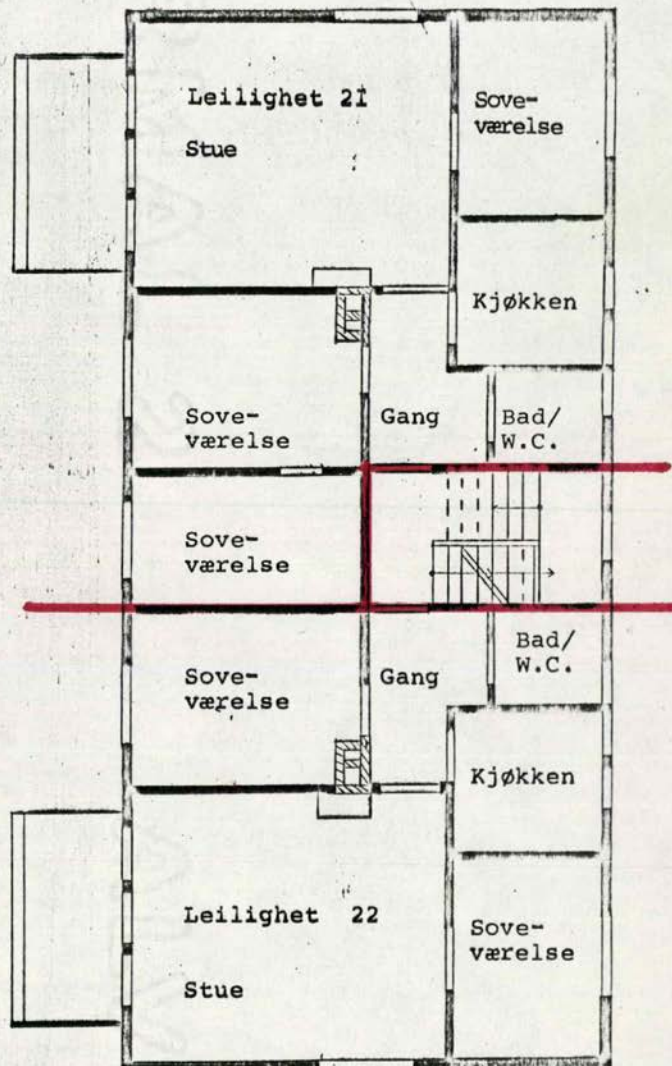
Plan av 1.etg.  
Oberst Rodes vei 35.



23 NOV. 1979

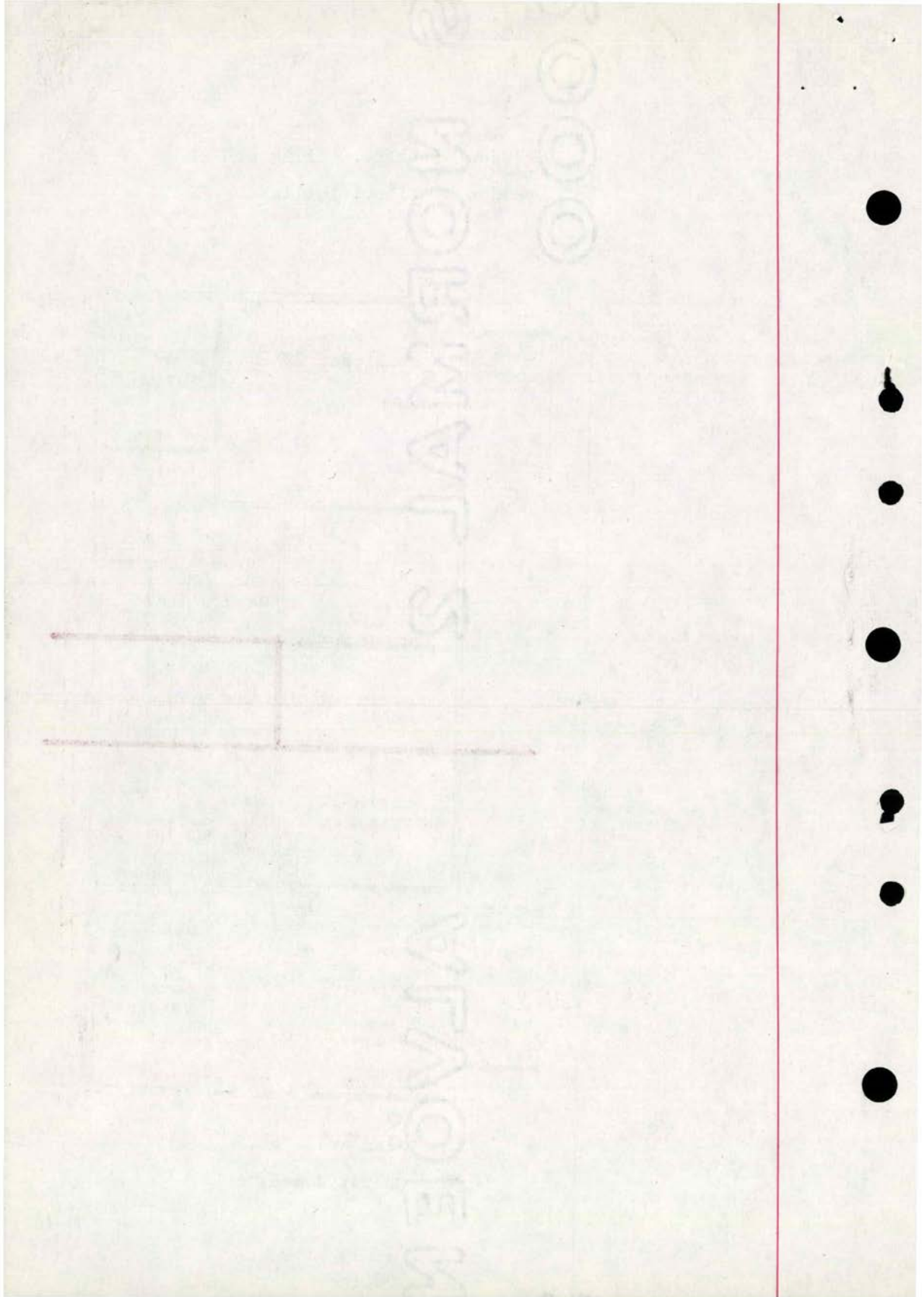
29534

Seksjon 3 tilsv. leilighet 21  
Seksjon 4 tilsv. leilighet 22



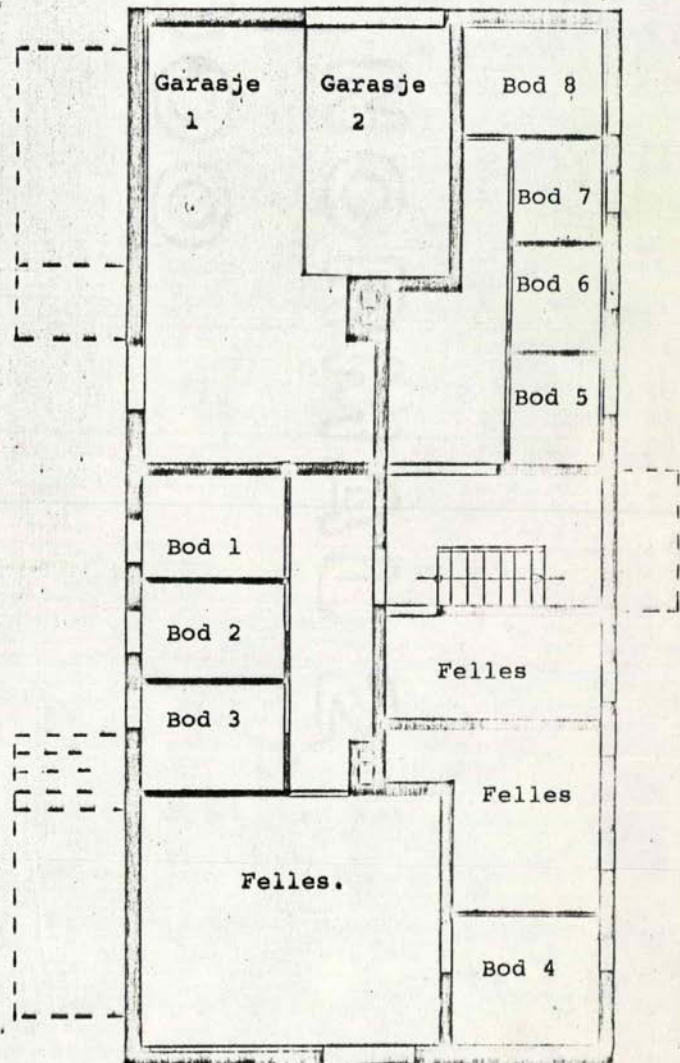
Plan av 2. etg.

Oberst Rodes vei 35.



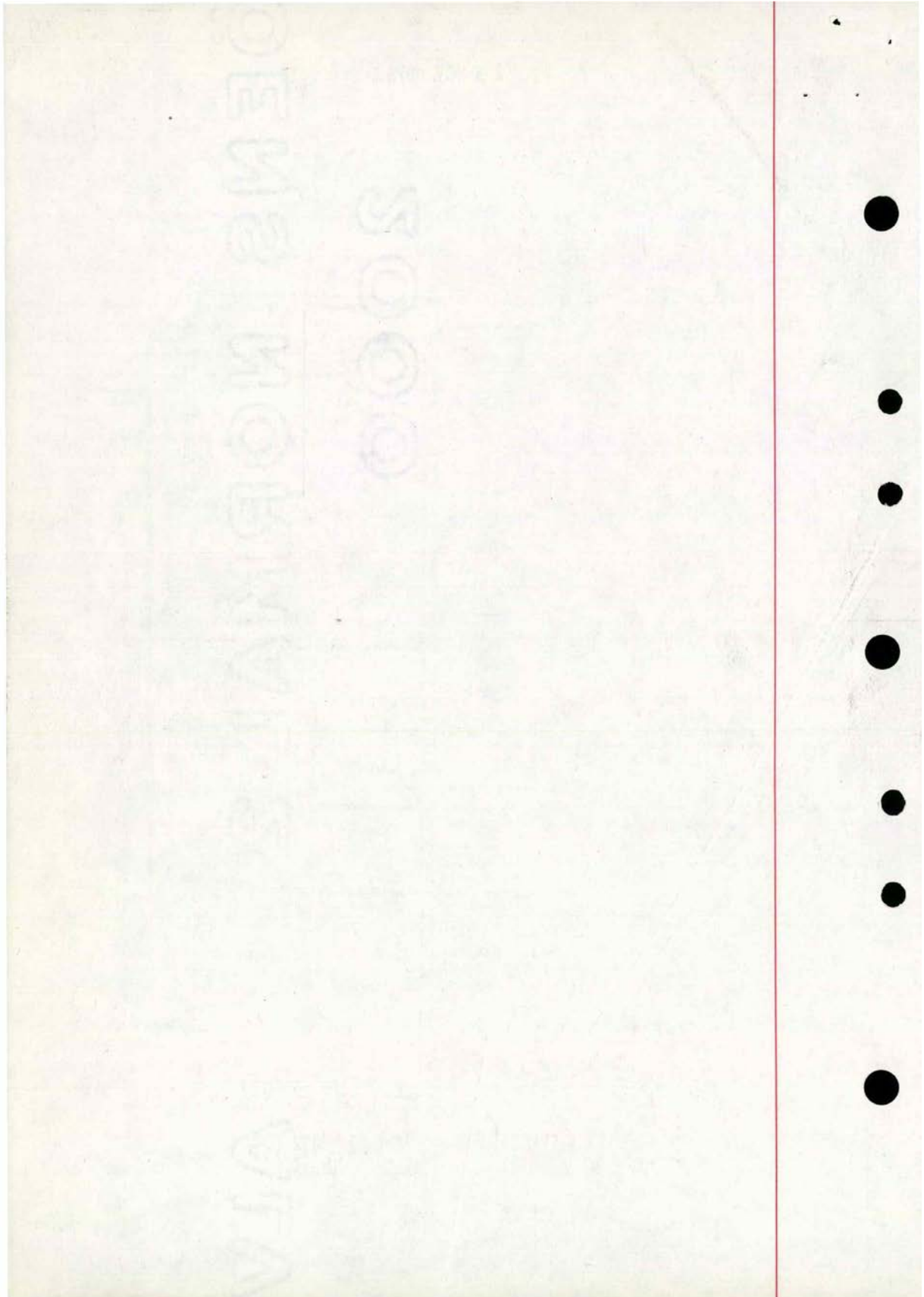
29534

23 NOV. 1979



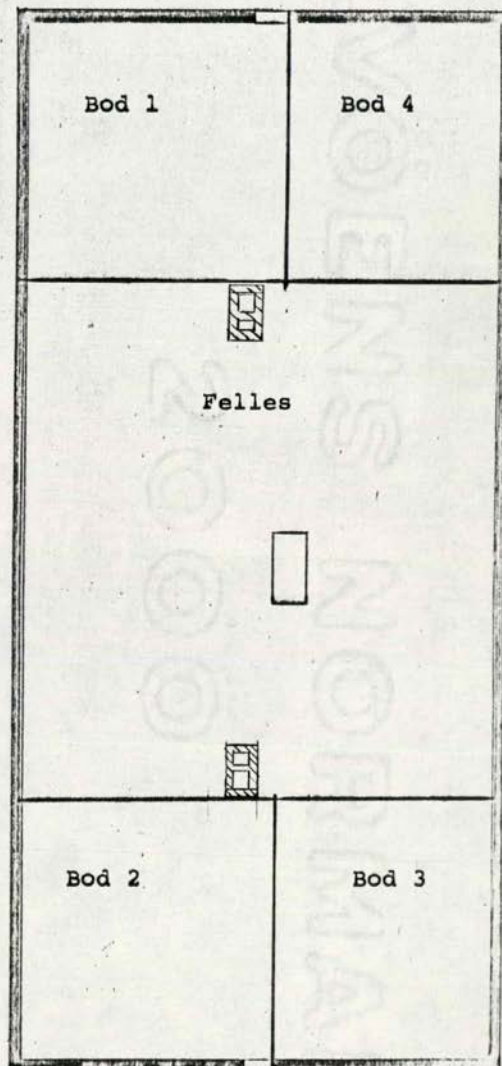
Plan av kjeller.

Oberst Rodes vei 35.



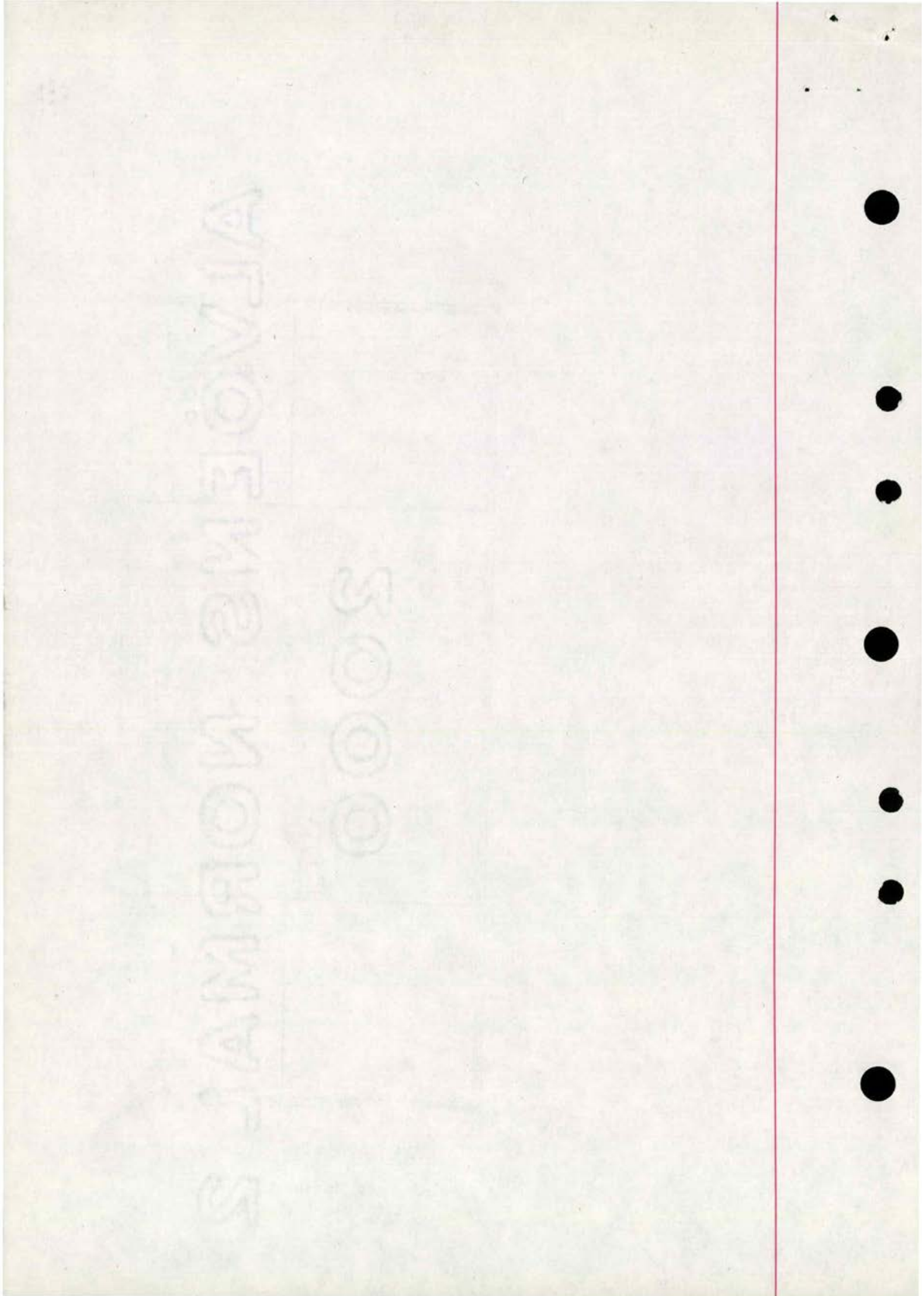
23 NOV. 1979

29534



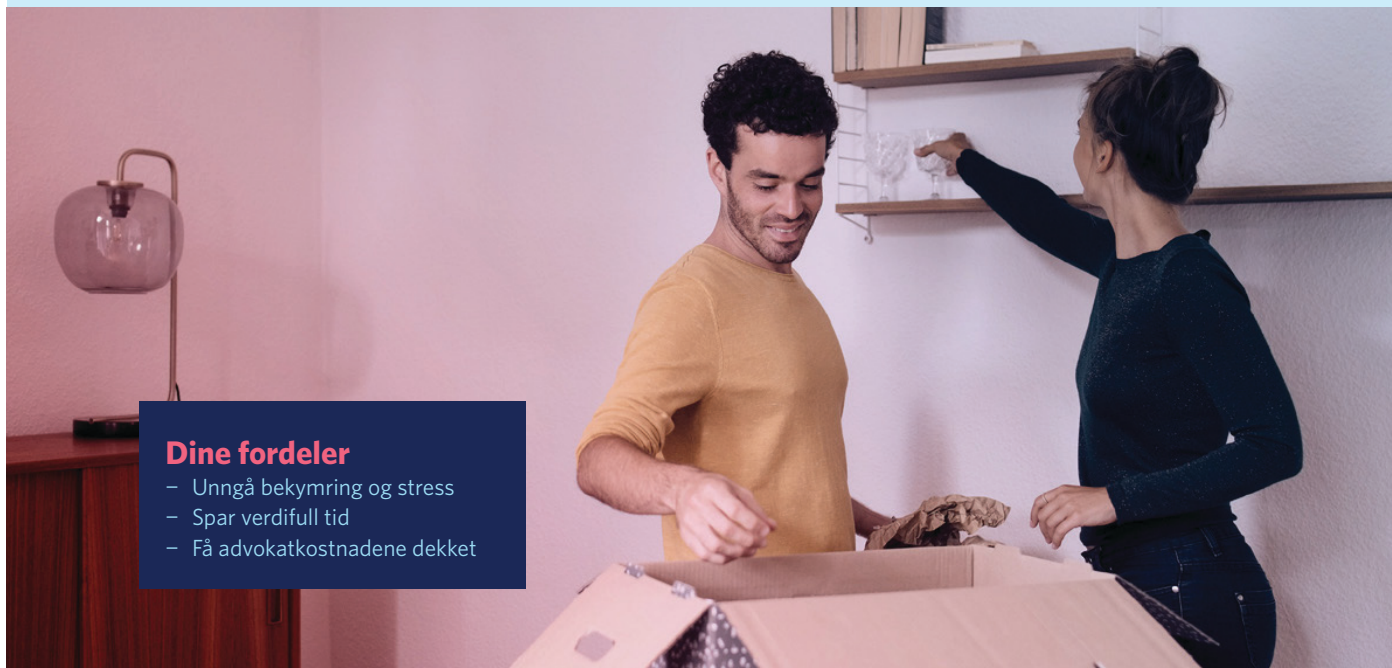
Plan av loft.

Oberst Rodes vei 35.



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adam Warsame  
Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no  
+47 925 51135

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Adam Warsame  
adam.warsame@emera.no  
925 51 135

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING