

Oberst Rodes vei 89B



Velkommen til

Oberst Rodes vei 89B



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Nordstrand

Toppetasje i halvpart tomannsbolig i klassisk villa fra 1932 | Fantastisk utsikt | Solrike uteplasser med kveldssol

Prisantydning	8 800 000,-
Omkostninger	221 350,-
Totalpris	9 021 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 011,-
BRA-i	172 kvm
Totalt BRA	189 kvm
Soverom	4
Etasje	2

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1932

Megler	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no
Megler 2	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en horisontaldelt halvpart tomannsbolig i en herskapelig villaeiendom fra 1932. Eiendommen ligger tilbaketrukket til på et høydedrag med gode solforhold og hyggelig utsyn. Boligen går over hele 2. etg og loft. Loftsetasjen er innredet, men ikke omsøkt kommunen. Flott og meget representativ brosteinsbelagt gårdsplass med garasje.

- Solrik og vestvendt terrasse
- Sørvendt balkong
- Fellesareal med hage og uteplass
- Fantastisk utsikt og kveldssol
- Garasje og biloppstillingsplass
- Peis i stue
- 4 sov
- Felles trimrom
- Stort vaskerom i kjeller
- Godt med lagringsplass

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde på Nordstrand. Eiendommen sogner til populære Munkerud barneskole. Kort vei til Sæter Torg, Lambertseter senter, buss og trikk.

Arealer og innhold

BRA-i:	172 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	189 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Entré, fire soverom, kjøkken, bad, stue og spisestue.
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Innredet loft.
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Vaskerom.
Total BRA: 17 kvm.

Oberst Rodes vei 89B

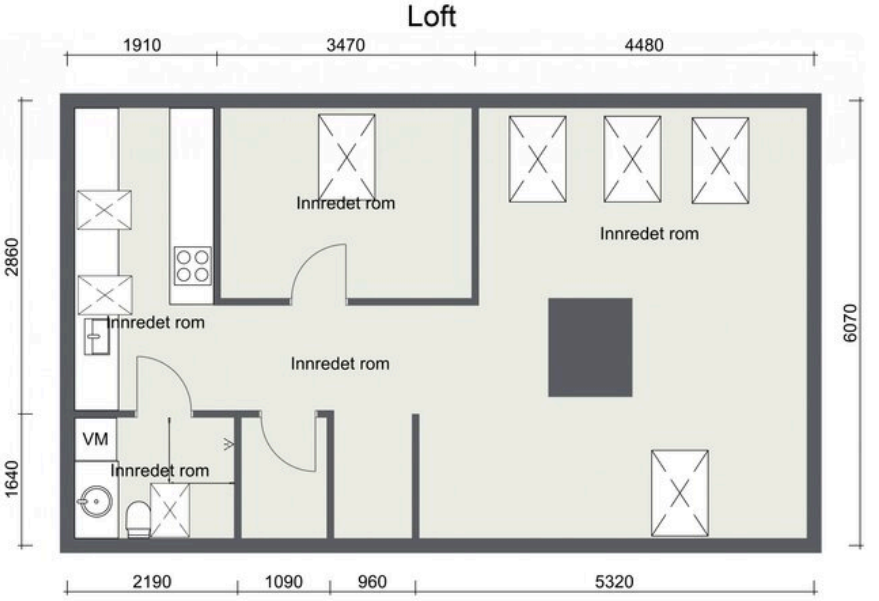
2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.

Oberst Rodes vei 89B

Loft



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.




















































SIEMENS












89





Informasjon

Oberst Rodes vei 89B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0033/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Oberst Rodes vei 89B, 1165 OSLO
Gnr 181, bnr 56, snr 2 i Oslo kommune

Selger
Solveig Andresen

Kjøpesum og omkostninger
8 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
220 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 021 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 040 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 189 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Entré, fire soverom, kjøkken, bad, stue og spisestue.
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Innredet loft.
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Vaskerom.
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Hele kjelleren med unntak av boder tilhørende seksjonene er tinglyst som fellesareal. Denne seksjonen har to boder som er tinglyst tillagt seksjonen. Uthus er tinglyst til naboseksjon i 1. etasje. Platting tilknyttet uthus er definert som fellesareal. Boligens garasjeplass er tinglyst til denne seksjonen.

Begge seksjonene har hvert sitt vaskerom i kjeller hvor bruksrett er regulert i vedtektene. Vedtektsfestet avtale om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder i kjelleren er målt til 7 kvm og 9,7 kvm. I kjelleren er det ca 46 kvm fellesareal.

Garasje på ca. 21 kvm
Lysåpning: 2,43 m
Høyde: 2,15 m

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Taket på loftet er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Innhold

Boligen inneholder entré, fire soverom, bad, gang, stue, spisestue og kjøkken. Innredet loft. Terrasse og balkong. Bod og vaskerom i kjeller. Garasje.

Standard

Stue
Romslig stue med store vindusflater som gjør stuen lys og luftig. Fin peisovn i stue for kalde vinterdager. Stuen holder en god størrelse og har god plass til både stue- og spisestueinnredning.

Uteplasser
Boligen har to flotte uteplasser. Fra et av soverommene er det utgang til vestvendt og solrik terrasse på 11 kvm med fantastisk utsikt. Videre har man fra hovedsoverom egen sørvendt balkong. I felleshage er det også egen større og solrik platting på hele 30 kvm.

Kjøkken
Lyst og pent kjøkken i separat rom. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har fristående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn. Plass til spisebord på kjøkkenet. Godt med skap- og benkeplass.

Soverom
I boligen finner man hele fire soverom. Hovedsoverom med egen balkong. Ett av soverommene har utgang til en solrik og vestvendt terrasse med flott utsikt og

kveldssol.

Bad
Lyst bad med flislagte vegger og gulv, samt slett himling. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Romslig vaskerom i kjeller med vegger av malt mur og malt himling, samt flislagt gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Entré
Herskaplig inngangsparti og gårdsplass med brostein. Innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Trapp videre opp til loft.

Loft
Boligen har et loft med rom innredet som kjøkken, stue og bad. Badet er fra 2018/19 som er innredet med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Etasjen er ikke byggemeldt og således ikke godkjent for varig opphold.

Overflater
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Slette, malte overflater.

Parkering

Det medfølger garasje på ca. 21 kvm. Biloppstillingsplass foran garasjeporten. I tillegg er det to gjesteparkeringsplasser på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut. Rørlm. Øivind Ruud AS Full rehab/modernisering av bad. Ny gulvstøp med full membran og oppbygning med våtromsplater og flis. Nytt røropplegg rør-i-rør. Mai 2011 Aquarør AS Full rehab/modernisering
av bad på loft. Ny gulvstøp, membran og flis. Januar 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut. Rørlm. Øivind Ruud AS Full rehab/modernisering av bad. Ny gulvstøp med full membran og oppbygning med våtromsplater og flis. Nytt røropplegg rør-i-rør. Mai 2011 Aquarør AS Full rehab/modernisering
av bad på loft. Ny gulvstøp, membran og flis. Januar 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut. Rørlm. Øivind Ruud AS Full rehab/modernisering av bad. Ny gulvstøp med full membran og oppbygning med våtromsplater og flis. Nytt røropplegg rør-i-rør. Mai 2011 Aquarør AS Full rehab/modernisering

av bad på loft. Ny gulvstøp, membran og flis. Januar 2019.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsutvikler, Smiths agenturer. Ny takstein hovedhus og anneks 1989. Egeninnsats, montert 7stk Velux takvinduer Isolering av loft, etablert bad og tekjøkken. 1991 Grimstad-garasjer, Oppføring av dobbeltgarasje 1991. Egeninnsats, skiftet peis 1995 M.R. Haug Tømrer og snekkerservice, Skiftet alle vinduer og inngangsdør. mai 2011.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Gravd opp mesteparten av grunnmuren og lagt grunnmursplater langs muren. 1991-2000

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og bygg service AS Installert down-lights med ny tilførsel for ny himling. 2017

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2015 , Infratek.

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

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørhjelp AS, skiftet sluk kjeller. Mai 2013.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats, montert 7stk Velux takvinduer. Isolering av loft, etablert bad og tekjøkken. 1991.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Oljetank og oljefyr er fjernet, også reg. myndighetene.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Noe fukt noen steder i kjeller, utbedret slutten av 1990-tallet.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noen takstein har skader.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Mindre sprekker noen steder i kjeller over tid siden 1932. Mistanke setningsskade ifht Follobanen.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: Innredet loftsstue med bad og tekjøkken.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Tinglyst rett til gangsti over naboeiendommer fra før digitalisering PBE.

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1932, med flere moderniseringer og oppgraderinger, blant annet etterisolering og nytt baderom på loftet.

Tilstandsrapporten avdekker flere forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), som indikerer behov for vedlikehold eller oppmerksomhet over tid, samt enkelte forhold med TG3, som tilsier mer umiddelbare tiltak. Noen sentrale funn:

Taket har oppnådd høy alder, og det anbefales jevnlig tilsyn. Forventet levetid for takstein nærmer seg slutten.

Veggkonstruksjoner mangler lufting og musesperre nederst – dette øker risiko for fukt og skadedyr.

Balkongrekkverk er for lave etter dagens krav, men det er ikke pålagt utbedring.

Flere bad og vaskerom har overgått forventet levetid for membran og fliser – noe som medfører økt risiko for fukt.

Radonmåling er ikke utført, og bygget har ikke radonsperre.

Elektrisk anlegg mangler samsvarserklæring for enkelte arbeider – videre kontroll anbefales.

Drenering og utvendige rør er eldre og nærmer seg slutten av forventet levetid – overvåkning anbefales.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er gjort endringer (fjernet bærevegg, innredet loft).

Oppsummert: Boligen fremstår som vedlikeholdt, men har en del aldersrelaterte forhold som krever overvåkning eller utbedring på sikt. Enkelte tiltak kan være nært forestående, spesielt på bad og utvendige komponenter. Radonmåling og kontroll av el-anlegg anbefales.

Utvendig
Type tekking: Takstein
Undertak: Ukjent

Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet

Vedlikeholdsnivå:
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av takstein.
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet

Snøfanger:
Det er montert snøfangere på deler av taket.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Hovedkonstruksjon:
Trekonstruksjoner fra byggeår.

Fasade/kledning:
Yttervegger er kledd utvendig med liggende bordkledning.

Taktype:
Mansard tak, i trekonstruksjoner.

Loft:
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeår.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2011.

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 1988 og 1993.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking,TG2
Type tekking: Takstein Undertak: Ukjent Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet Om undersøkelsen: Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside. Helning: Det er visuelt undersøkt om taket har tilstrekkelig helning ut i fra type tekking. Vedlikeholdsnivå: Det må påregnes jevnlig vedlikehold av takstein.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Forventet brukstid for betongtakstein er ca 30 år. Forventet tid før utskifting av undertak og taktekking er ca 60 år.

Tiltak
- Tiltak:
- Tekkingen har oppnådd en alder hvor slitasje kan øke risikoen for lekkasjer. Følg derfor nøye og jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt må taket fornyes, men det er vanskelig å si nøyaktig når.

Nedløp og beslag,TG2
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet Snøfanger: Det er montert snøfangere på deler av taket Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
- Der snøfangere ikke er montert, kan snøras oppstå. Eldre beslag, renner og nedløp kan gi økt risiko for utettheter. På sikt må utskiftning av disse påregnes, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Overvåk derfor tilstanden jevnlig.

Veggkonstruksjon,TG2
Hovedkonstruksjon: Trekonstruksjoner fra byggeår Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med liggende bordkledning Lufting: I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Musesperre: I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist musebånd Stikktakning i treverk: Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder. Om undersøkelsen: Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. ?? Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Deler av kledningen har noe boblende maling. Huset er malt med linolje og dette krever hyppiere vedlikehold

Tiltak
- Andre tiltak:
- - Manglende musesperre øker muligheten for mus i konstruksjonen. Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet. - Manglende lufting bak panelet kan øke risikoen for skadelig fuktbelastning. Slike forhold gir ofte ingen synlige symptomer fra inn- eller utsiden. For å kartlegge om det foreligger fuktproblemer og om tiltak er nødvendig, kreves mer omfattende undersøkelser i selve veggkonstruksjonen, noe som ikke inngår i denne tilstandsrapporten.

Dører,TG2
Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass. Alder ytterdør: 2011 Alder: Produsert i 1988 og 1993 Dørene har normal slitasje i forhold til alderen, og dette innebærer noe bruksmerker. * Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:
- - Forventet levetid for balkongdører er ca 40 år - Døren til den store balkongen tar noe i karmen og har behov for å justeres. Tilstandsgraden er satt på grunn av ovennevnte avvik, alder og normal slitasje. Tlstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Tiltak
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Type: Terrasse Adkomst fra: Soverom Konstruksjon: Bjelkelag i tre. Rekkverk i tre. Størrelse: ca. 11,5 m² Himmelretning: Vest Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden. Vannavrenning: Det er registrert oppkant av tettesjikt mot vegg og dør. Innfesting/undersøttelse: Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade. Rekkverk/fallsikring: Høyde på rekkverket er målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm Type: Terrasse Adkomst fra: Soverom Konstruksjon: Bjelkelag i tre. Rekkverk i tre. Størrelse: ca. 3,5 m² Himmelretning: Sør Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden. Vannavrenning: Det er registrert oppkant av tettesjikt mot vegg og dør. Innfesting/undersøttelse: Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade. Rekkverk/fallsikring: Høyde på rekkverket er målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig
Overflater,TG2
Gulv: parkett og flis Vegger: Malte overflater Himling: Slette, malte overflater Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er enkelte fuktskader i parketten i stuen. Det opplyses om at dette skyldes vannsøl fra vanning av blomster

Tiltak
- Andre tiltak:
- Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag. Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere. Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom: Følgende rom er målt: Stue og gang Lokalt avvik: ca. 8 mm. Retningsavvik: ca. 20 mm. Om målingen: Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted. Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet. Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere

tidspunkt, kan du vurdere utbedring. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til: - Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller - Bytte av overflater - Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2
Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen ligger i et område der det opplyst om lave til moderate radonmålinger

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon. Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Våtrom
Kjeller > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulv: Fliser på betong. En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger: Fall mot sluk: Ok. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm. Om fallmålingen: Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket. Om måling av høyde på slukrist: Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak
- Andre tiltak:
- TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Utbedring av flis bør ses i sammengeng med oppussing av badet

Kjeller > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Tiltak
- Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Det anbefales jevnlig tilstandsovervåking, og oppussing av rommet må forventes innen nær fremtid.

Kjeller > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Flislagte vegger og slett himling Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Tiltak
- Tiltak:
- TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulv: Fliser på betong Horisontalmåling – målt med linjelaser: Fall mot sluk: Ok. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm. Om målinger: Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Tiltak
- Tiltak:
- TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Tiltak
- Andre tiltak:
- Konstruksjonen har oppnådd en alder med økt risiko for fuktproblematikk, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). TG2 er gitt da det ikke er fremlagt samsvarserklæring på alle arbeidene

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Alder: Ifølge eier er drenering oppgradert mellom 1990 til 2000 Synlig fuktsikring: Knotteplast Fuktsøk: Visuell kontroll i kjeller Om undersøkelsen: Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er registrert grunnmursplast, men ingen topplist. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Eldre dreneringsystemer kan ha redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur. På sikt må fornying påregnes, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninge

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer
- Peis
- Varmekabler på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 560 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 011,- pr. mnd.
Inkluderer: Sameiet har praktisert enkel, egen fakturering for felleskostnader via Visma.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kommuanle avgifter, husforsikring og noe for sparing vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 16 828,- pr år for hele sameiet (dekkes via

fellesutgiftene)
- Kabel-tv/internett fra ca. kr 1 050,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 476,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 956 025,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 651 464,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Oberst Rodes vei 89B, orgnr. 999314880

Om sameiet

Eiendommen er en del av et eierseksjonssameie med to boligseksjoner som ble opprettet ved seksjonering av eiendommen.

Det foreligger vedtekter.

Vedtektene er ikke oppdatert etter ny eierseksjonslov.

Det foreligger ikke husordensregler, regnskap, årsberetning m.m..

Sameiet har ikke forretningsfører. Sameiets styret består av et medlem fra hver seksjon.

Kjøper må selv sørge for forsikring av sin boligseksjon.

Sameiet brøken er 65/100 for denne seksjonen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Strøm i garasjen til seksjon under går i dag på denne seksjonens strømkurs. Sameierne avleser app til naboseksjonens ladeboks og betaler årlig til seksjon i 2. etasje.

Sameiets forsikring

Fremtind
Polisenr. 21660545

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 998 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med utehus. Utehus og garasjeplass er tinglyst tillagt denne seksjonen.

Sameiets tomt er på totalt 998 kvm. Tomten er definert som fellesareal i seksjoneringsbegjæringen. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Tinglyst adkomst rett fra Oberst Rodes vei.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde i hjertet av Nordstrand med kort vei til Sæter med alle nødvendige fasiliteter.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk, T-bane og tog i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Sæter med linje 13 og 19 til sentrum. Bussholdeplass finner du i Oberst Rodes vei med buss nr. 74 til sentrum, nr. 79 mellom Grorud og Holmlia og i Oberst Rodes vei nr. 75 A Nordstrand Ring. T-bane ligger på Munkelia med ca. 10 min gange fra boligen.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Barn i området går på populære Munkerud barneskole. Ungdomsskole på Nordseter og VGS på bl.a. Kongshavn og Lambertseter. Det er et godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet. Munkelia, Munkerudtoppen og Obersten barnehage ligger rett i nærheten.

Handlesenter på Sæter, Holtet og Lambertseter med et rikt utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud.

Her finner du spisesteder som Samson Bakeri med pizza bakt i steinovn og Egon, kaffebarer som Kaffebrenneriet, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv tilbyr.

Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen som stod ferdig høsten 2018 med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball og tennisbane. Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter, Skullerud klatresenter og Leirskallen turnhall, samt mange andre lag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand Tennisklub og Nordstrand Aktivitetspark klar med

skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Evo i Sæter krysset, samt to SATS senter på Lambertseter og Karlsrud og Best Helse på Holtet.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Området har også sin egen lokale tur- og joggeløype i skogspartiet ved Steinspranget på Lambertseter. Herfra bringer turstier deg også videre til Østensjøvannet med flotte turområder langs vannet og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Østmarka med et bredt løypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklvann.

Nordstrand ligger til sør for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og Mosseveien med under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum og ca. 40 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villabebyggelse og noe lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument, datert 1932 (attestert 1934). Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir 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 ble på 1990-tallet påbygd en terrasse på boligens vestside. I den forbindelse ble opprinnelig veranda innlemmet som en del av boligen. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidene, men ferdigmelding, datert 1994.

Soverom ved kjøkken var tidligere kjøkken med spiskammer. Det er ikke søknadspliktig å endre fra kjøkken til soverom, men det er søknadspliktig å innlemme spiskammer. Dette er ikke omsøkt.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 1991. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens loftsetasje eksisterer ikke på de byggemeldte tegningene og det foreligger ingen bruksendring av loftet fra råloft til bolig. Det medfører at ingen rom på loft er godkjent for varig opphold eller lovlig innlemmet som en del av boligen. Takvinduer er heller ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende søknader eller byggemeldinger.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/181/56/1:
01.06.1917 - Dokumentnr: 912356 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1922 - Dokumentnr: 993191 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1923 - Dokumentnr: 993330 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1925 - Dokumentnr: 912083 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1932 - Dokumentnr: 918636 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1979 - Dokumentnr: 15484 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:911
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Nabo har rett til kjørbar adkomstvei.

20.06.1979 - Dokumentnr: 15925 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:911
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Nabo har rett til kjørbar adkomstvei.

14.09.1981 - Dokumentnr: 23256 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:911
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Nabo har rett til kjørbar adkomstvei.

28.09.1988 - Dokumentnr: 65680 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Nabo har rett til kjørbar adkomstvei.

30.05.1990 - Dokumentnr: 32749 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/spillvannsledninger, kan ikke avlyses uten samtykkr fra Oslo Vann og Avløpsverk.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Utskilte eiendommer av denne eiendommen har rett til å ha vann/spillvannsledninger over denne eiendommen.

25.10.1990 - Dokumentnr: 64461 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:911
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:1094
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:1095
Kan ikke endres eller slettes u/samt. fra Oslo bygn.råd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Naboeiendommer har tinglyst rett til kjørbar adkomstvei over denne eiendommen.

20.09.2011 - Dokumentnr: 754456 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/100

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 70 400,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Megler

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Megler 2

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Oberst Rodes vei 89B

Oberst Rodes vei 89B

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	6 min 🚗 3.5 km

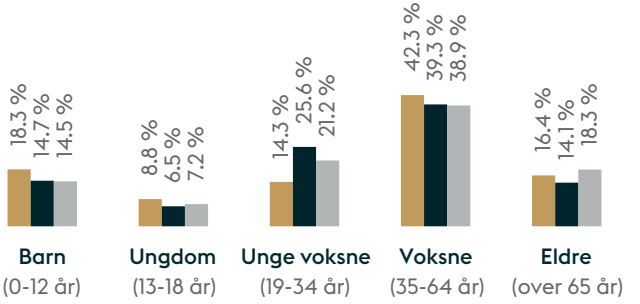
Offentlig transport

Munkerud	Linje 74, 79	4 min 🚶 0.4 km
Sæter	Linje 13, 19	11 min 🚶 0.9 km
Munkelia	Linje 1, 4	12 min 🚶 1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	4 min 🚗 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 7.6 km

Barnehager

Obersten barnehage (1-5 år)	66 barn	3 min 🚶 0.2 km
Munkerudtoppen barnehage (2-5 ...	22 barn	7 min 🚶 0.5 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1...	42 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Nordstrandhallen	4 min
Nordstrand kunstgressbane	5 min
EVO Nordstrand	10 min
SATS Lambertseter	18 min

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

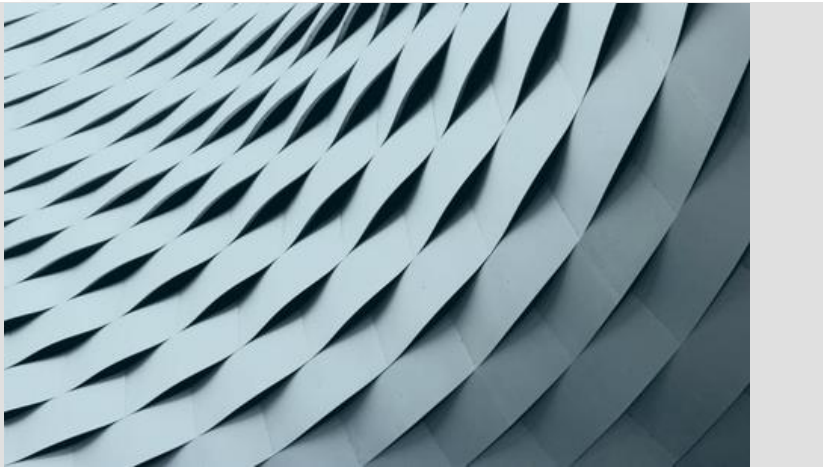
Tomannsbolig

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 56, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1090 **Referansenummer:** RC5087

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1932, med flere moderniseringer og oppgraderinger, blant annet etterisolering og nytt baderom på loftet.

Tilstandsrapporten avdekker flere forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), som indikerer behov for vedlikehold eller oppmerksomhet over tid, samt enkelte forhold med TG3, som tilsier mer umiddelbare tiltak. Noen sentrale funn:

Taket har oppnådd høy alder, og det anbefales jevnlig tilsyn. Forventet levetid for takstein nærmer seg slutten.

Veggkonstruksjoner mangler lufting og musesperre nederst – dette øker risiko for fukt og skadedyr.

Balkongrekkverk er for lave etter dagens krav, men det er ikke pålagt utbedring.

Flere bad og vaskerom har overgått forventet levetid for membran og fliser – noe som medfører økt risiko for fukt.

Radonmåling er ikke utført, og bygget har ikke radonsperre.

Elektrisk anlegg mangler samsvarserklæring for enkelte arbeider – videre kontroll anbefales.

Drenering og utvendige rør er eldre og nærmer seg slutten av forventet levetid – overvåkning anbefales.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er gjort endringer (fjernet bærevegg, innredet loft) som ifølge selger skal være godkjent.

Oppsummert: Boligen fremstår som vedlikeholdt, men har en del aldersrelaterte forhold som krever overvåkning eller utbedring på sikt. Enkelte tiltak kan være nært forestående, spesielt på bad og utvendige komponenter. Radonmåling og kontroll av el-anlegg anbefales.

Tomannsbolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Type tekking: Takstein
Undertak: Ukjent
Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet

Vedlikeholdsnivå:
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av takstein.
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet

Snøfanger:
Det er montert snøfangere på deler av taket

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Hovedkonstruksjon: Trekonstruksjoner fra byggeår
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med liggende bordkledning

Taktype: Mansard tak, i trekonstruksjoner
Loft:
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeår.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.
Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2011

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass.

Alder: Produsert i 1988 og 1993

Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 11,5 m²
Himmelretning: Vest

Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 3,5 m²
Himmelretning: Sør

INNVENDIG Gå til side

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og gang
Lokalt avvik: ca. 8 mm.
Retningsavvik: ca. 20 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Ildsted:
Type: Peis
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.
Produktdokumentasjon: Ikke fremvist.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann - og
redningsetaten.

Oppvarming og romhøyde:
Radiatorer
Peis
Varmekabler på badet

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Romhøyde:
Det er målt 2,57 meter i stuen

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjelleren
Vaskerommet er av ukjent alder.
Vegger av malt mur og malt himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen
Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.
Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da det er strømkabler i veggen. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier. Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.
Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Ok.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

KJØKKEN Gå til side

Loft:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad
Type anlegg: Varmepumpe fra Nibe i kjelleren

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2011
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Understøttelse: Betonggulv.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn, men det opplyses om at huset er fundamentert til fjell
Alder: Ifølge eier er drenering oppgradert mellom 1990 til 2000
Synlig fuktsikring: Knotteplast

Type grunnmur: Mur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.
Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Fundamenter er ikke vurdert.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Revet bærevegg i stuen
Innredet loftet.
Endret planløsning i 2. etasje. Selger opplyser om at endringene er godkjent av plan og bygg.
Det er fremlagt godkjent seksjoneringsplan

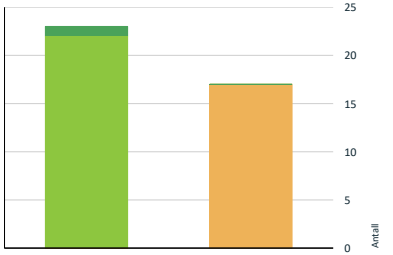
Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft. Selger opplyser om at det er to-lags gips mellom seksjonene, både i himling og vegger.

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

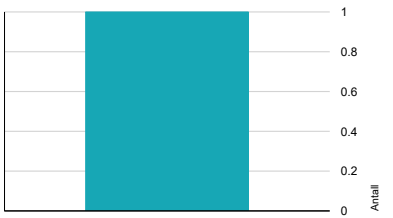
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Forventet brukstid for betongtakstein er ca 30 år. Forventet tid før utskifting av undertak og taktekking er ca 60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av kledningen har noe boblende maling. Huset er malt med linolje og dette krever hyppiere vedlikehold

Utvendig > Dører Gå til side

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

- Forventet levetid for balkongdører er ca 40 år
- Døren til den store balkongen tar noe i karmen og har behov for å justeres.

Tilstandsgraden er satt på grunn av ovennevnte avvik, alder og normal slitasje.
Tlstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er enkelte fuktskader i parketten i stuen. Det opplyses om at dette skyldes vannsøl fra vanning av blomster

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Boligen ligger i et område der det opplyst om lave til moderate radonmålinger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TG2 er gitt da det ikke er fremlagt samsvarserklæring på alle arbeidene

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert grunnmursplast, men ingen topplist. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1932

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Fjernet en vegg i stuen Pusset opp boligen i 1996 samt etterisolerte Senket taket og montert downlights i 2014/2015 Boret til bergvarme

UTVENDIG

TG2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein
Undertak: Ukjent
Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet

Om undersøkelsen:
Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Helning:
Det er visuelt undersøkt om taket har tilstrekkelig helning ut i fra type tekking.

Vedlikeholdsnivå:
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid for betongtakstein er ca 30 år. Forventet tid før utskifting av undertak og taktekking er ca 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tekkingen har oppnådd en alder hvor slitasje kan øke risikoen for lekkasjer. Følg derfor nøye og jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt må taket fornyes, men det er vanskelig å si nøyaktig når.

TG2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra tidlig 90-tallet

Snøfanger:
Det er montert snøfangere på deler av taket

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Der snøfangere ikke er montert, kan snøras oppstå.

Eldre beslag, renner og nedløp kan gi økt risiko for utettheter. På sikt må utskiftning av disse påregnes, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Overvåk derfor tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Trekonstruksjoner fra byggeår
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med liggende bordkledning

Lufting:
I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting.

Musesperre:
I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist musebånd

Stikktakning i treverk:
Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. ??

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av kledningen har noe boblende maling. Huset er malt med linolje og dette krever hyppiere vedlikehold

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende musesperre øker muligheten for mus i konstruksjonen. Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet.

- Manglende lufting bak panelet kan øke risikoen for skadelig fuktbelastning. Slike forhold gir ofte ingen synlige symptomer fra inn- eller utsiden. For å kartlegge om det foreligger fuktproblemer og om tiltak er nødvendig, kreves mer omfattende undersøkelser i selve veggkonstruksjonen, noe som ikke inngår i denne tilstandsrapporten.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Mansard tak, i trekonstruksjoner
Loft:
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeår

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Begrensninger: Loftet er innredet og det er ikke mulig å inspisere undertaket fra loftet.

Lufting:
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting av taket.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:
Stikkprøver med et skarpt redskap ble utført på utvalgte steder på loftet, uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader fra skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon.

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2011, enkelte vinduer i kjelleren er av ukjent alder.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder ytterdør: 2011
Alder: Produsert i 1988 og 1993

Dørene har normal slitasje i forhold til alderen, og dette innebærer noe bruksmerker.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

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

- Forventet levetid for balkongdører er ca 40 år
- Døren til den store balkongen tar noe i karmen og har behov for å justeres.

Tilstandsgraden er satt på grunn av ovennevnte avvik, alder og normal slitasje.
Tlstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 11,5 m²
Himmelretning: Vest

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Det er registrert oppkant av tettesjikt mot vegg og dør.

Innfesting/undersøttelse:
Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade.

Rekkverk/fallsikring:
Høyde på rekkverket er målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm

Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 3,5 m²
Himmelretning: Sør

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Det er registrert oppkant av tettesjikt mot vegg og dør.

Innfesting/undersøttelse:
Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade.

Rekkverk/fallsikring:
Høyde på rekkverket er målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett og flis
Vegger: Malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er enkelte fuktskader i parketten i stuen. Det opplyses om at dette skyldes vannsøl fra vanning av blomster

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og gang
Lokalt avvik: ca. 8 mm.
Retningsavvik: ca. 20 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

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

Boligen ligger i et område der det opplyst om lave til moderate radonmålinger

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:
Type: Peis
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.
Produktdokumentasjon: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Radiatorer
Peis
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,57 meter i stuen

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av ukjent alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malt mur og malt himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Utbedring av flis bør ses i sammengeng med oppussing av badet



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

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

Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Det anbefales jevnlig tilstandsovervåking, og oppussing av rommet må forventes innen nær fremtid.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på

Tilstandsrapport

tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggene er av mur/betong. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har oppnådd en alder med økt risiko for fuktproblematikk, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da det er strømkabler i veggen. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier. Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

LOFT > INNREDET ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

LOFT > INNREDET ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Tilstandsrapport

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

LOFT > INNREDET ROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Ok.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom under fliser

LOFT > INNREDET ROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.



LOFT > INNREDET ROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > INNREDET ROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > INNREDET ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.
Hulltaking er ikke gjennomført, da den tilstøtende veggen er en yttervegg, og hulltaking i yttervegger utføres ikke. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFT > INNREDET ROM

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

LOFT > INNREDET ROM

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Type rør: plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad

TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe fra Nibe i kjelleren

Lukt fra anlegget:
Det er ikke registrert unormal lukt fra anlegget.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av anlegget og tilstandsgrad baserer seg på godkjent service.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2011
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Understøttelse: Betonggulv.

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Elektrisk anlegg

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TG2 er gitt da det ikke er fremlagt samsvarserklæring på alle 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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men det opplyses om at huset er fundamentert til fjell

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder: Ifølge eier er drenering oppgradert mellom 1990 til 2000
Synlig fuktsikring: Knotteplast

Fuktsøk:
Visuell kontroll i kjeller

Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

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

Det er registrert grunnmursplast, men ingen topplist. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre dreneringsystemer kan ha redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur. På sikt må fornying påregnes, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type grunnmur: Mur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Inspisert fra:
Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. ?

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninge

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

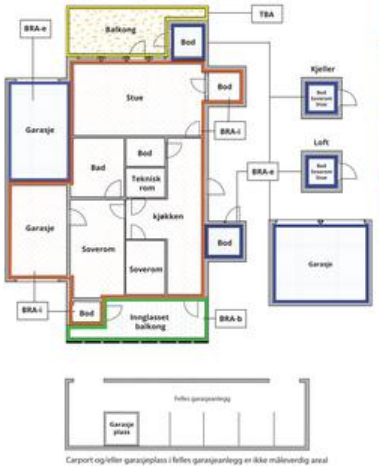
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		17		17	
2. etasje	132			132	15
Loft	40			40	
SUM	**172**	**17**			**15**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom	Bod	
2. etasje	Entré, Fire soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Spisestue		
Loft	Innredet rom, Innredet rom, , ,		

Kommentar

Boder i kjelleren er målt til 7 kvm og 9,7 kvm

I kjelleren er det ca 46 kvm fellesareal

Garasje på ca 21 kvm
Lysåpning: 2,43 m
Høyde: 2,15 m

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket på loftet er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Revet bærevegg i stuen
Innredet loftet.
Endret planløsning i 2. etasje. Selger opplyser om at endringene er godkjent av plan og bygg.
Det er fremlagt godkjent seksjoneringsplan

Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft. Selger opplyser om at det er to-lags gips mellom seksjonene, både i himling og vegger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	172	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Solveig Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	56		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oberst Rodes vei 89 B

Hjemmelshaver
Andresen Solveig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Uskifte

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2025	
2	12.06.2025	

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 prisinterviller. 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 56
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andresen, Solveig	9578-5999-4-1054099	2025-06-13 20:05:19

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
44-0033/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oberst Rodes vei 89B, 1165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Solveig Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21660545
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut. Rørlm. Øivind Ruud AS Full rehab/modernisering av bad. Ny gulvstøp med full membran og oppbygning med våtromsplater og flis. Nytt røropplegg rør-i-rør. Mai 2011 Aquarør AS Full rehab/modernisering av bad på loft. Ny gulvstøp, membran og flis. Januar 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut. Rørlm. Øivind Ruud AS Full rehab/modernisering av bad. Ny gulvstøp med full membran og oppbygning med våtromsplater og flis. Nytt røropplegg rør-i-rør. Mai 2011 Aquarør AS Full rehab/modernisering av bad på loft. Ny gulvstøp, membran og flis. Januar 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut. Rørlm. Øivind Ruud AS Full rehab/modernisering av bad. Ny gulvstøp med full membran og oppbygning med våtromsplater og flis. Nytt røropplegg rør-i-rør. Mai 2011 Aquarør AS Full rehab/modernisering av bad på loft. Ny gulvstøp, membran og flis. Januar 2019

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsutvikler, Smiths agenturer. Ny takstein hovedhus og anneks 1989 Egeninnsats, montert 7stk Velux takvinduer Isolering av loft, etablert bad og tekjøkken. 1991 Grimstad-garasjer, Oppføring av dobbeltgarasje 1991 Egeninnsats, skiftet peis 1995 M.R. Haug Tømrer og snekkerservice, Skiftet alle vinduer og inngangsdør. mai 2011

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd opp mesteparten av grunnmuren og lagt grunnmursplater langs muren. 1991-2000

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og bygg service AS Installert down-lights med ny tilførsel for ny himling. 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015 , Infratek

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørhjelp AS, skiftet sluk kjeller. Mai 2013

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats, montert 7stk Velux takvinduer. Isolering av loft, etablert bad og tekjøkken.1991

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank og oljefyr er fjernet, også reg. myndighetene.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe fukt noen steder i kjeller, utbedret slutten av 1990-tallet.

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

Beskriv: Noen takstein har skader.

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

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

Beskriv: Mindre sprekker noen steder i kjeller over tid siden 1932. Mistanke setningsskade ifht Follobanen.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Innredet loftsstue med bad og tekjøkken.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 22.03.2011

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Tinglyst rett til gangsti over naboeiendommer fra før digitalisering PBE.

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0033/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andresen, Solveig	2025-06-13

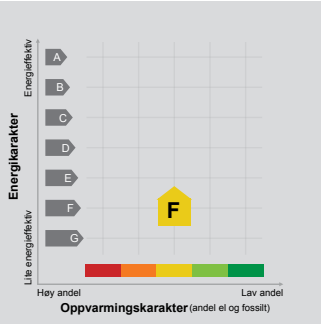
Identifikasjon

bankID Andresen, Solveig

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oberst Rodes vei 89B
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80418868
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-130023
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligsameiet i Oberst Rodes vei 89 b´s vedtekter:

1

Sameiet i Gnr. 181 Bnr. 56 i Oslo kommune består av 2 boligseksjoner. Styret i sameiet består av en representant fra hver seksjon.

2

Sameiet skal fungere i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31, og Lov om sameie av 18.06.65.

3

Styret i sameiet skal avholde sameiemøte minimum en gang pr. år. Årsmøtet vedtar regnskapet for siste år, og fastsetter fellesutgifter for kommende år. Vedtak om nødvendig vedlikehold og utbedring av fellesareal fastsettes også på sameiemøte.

4

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Det avsettes midler i form av faste og nærmere avtalte beløp til fremtidig vedlikehold av eiendom og fellesareal.

5

Etablering av sameie Gnr. 181 Bnr. 56 skjer i forbindelse med tinglysning av "Begjæring om oppdeling i eierseksjoner" på eiendommen. Det kan etter etablering vedtas endringer i vedtektene i henhold til bestemmelsene i Lov om eierseksjoner. Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke fungerer utfyllende, gjelder Lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

6

Avvik fra tinglysning i Kartverket; det er vedtatt at tidligere felles vaskerom tilhører nå TS2, tidligere teknisk rom tilhører nå TS1.

Oslo, 05.03.25

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
OBERST RODES VEI 89B

Dato: 17.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507683
8377307

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 56

Vi viser til bestilling av 20250316 for OBERST RODES VEI 89B.

GNR. 181 BNR. 56

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1916.

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

998 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

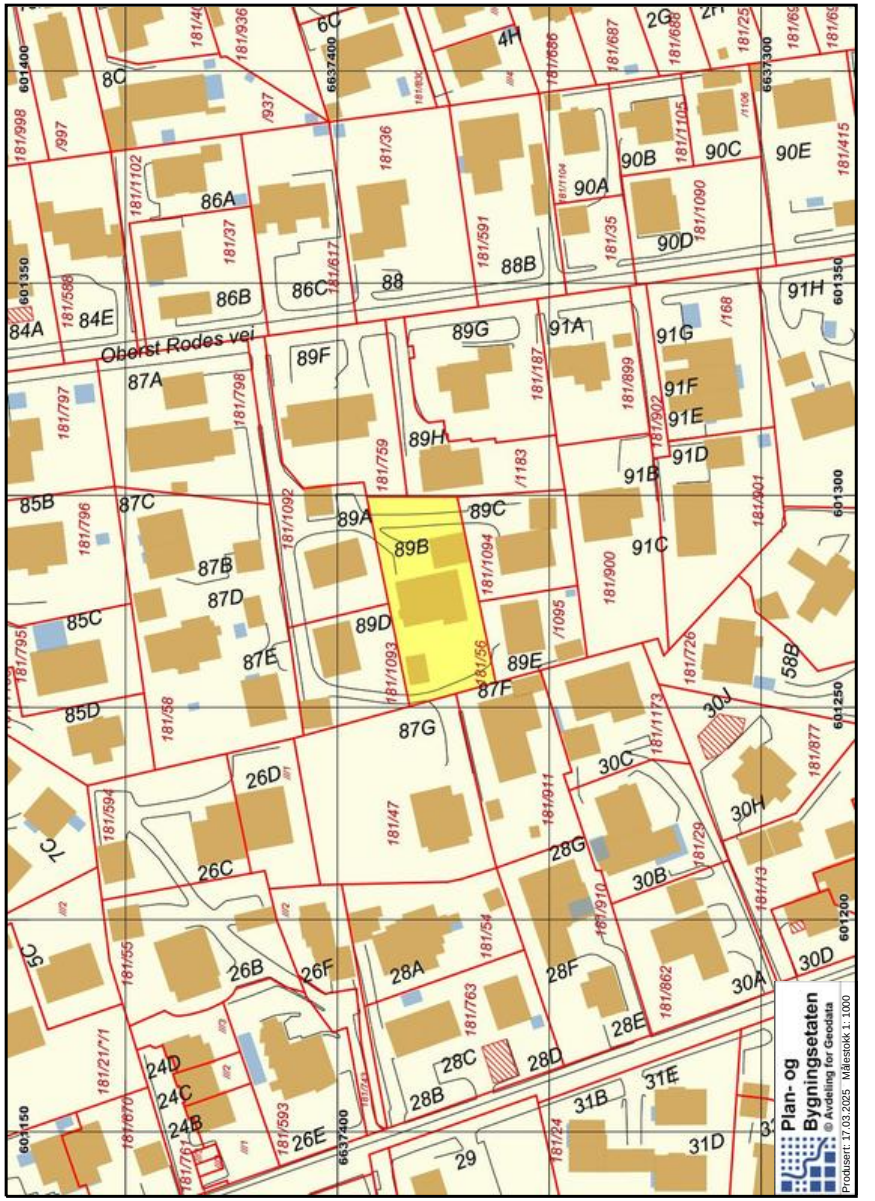
Kristin Tveit
Enhetsleder

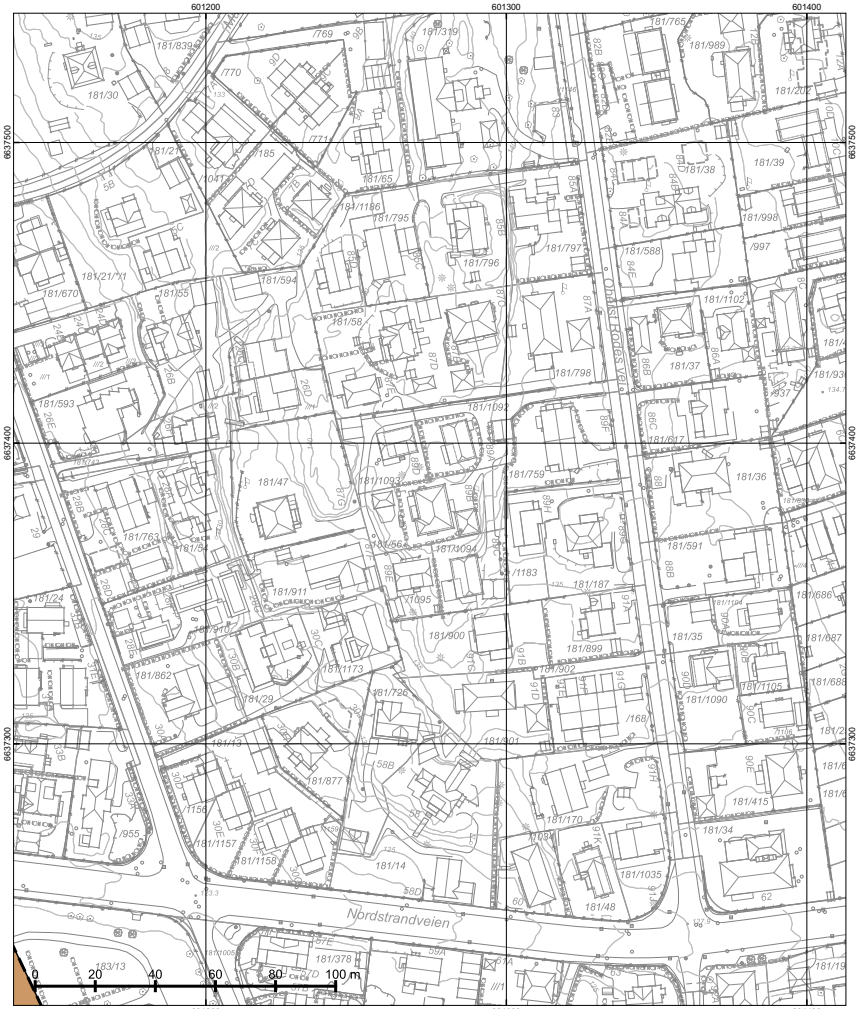
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139754/ 86507683

Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

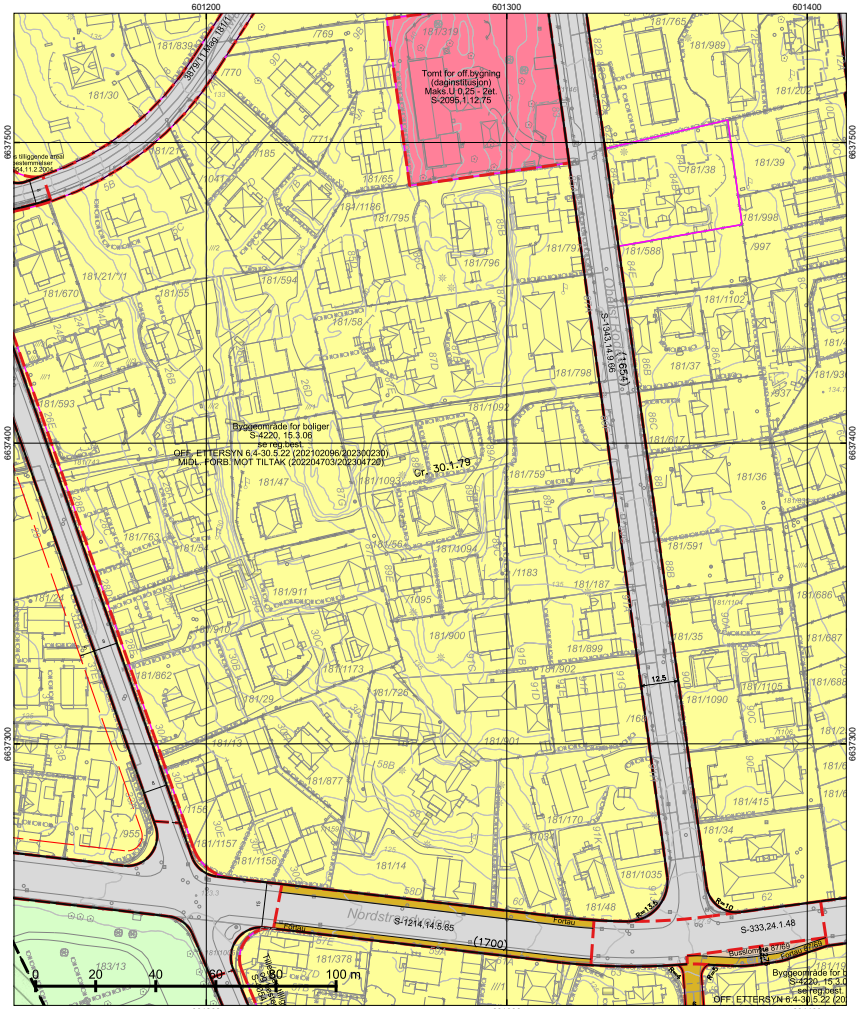
Adresse:
OBERST+RODES+VEI+89B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 181/56

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139754/ 86507683

Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Adresse:
OBERST+RODES+VEI+89B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 181/56

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 614 - Grav- og urnelund
- 2021 - Trasé for jernbane
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

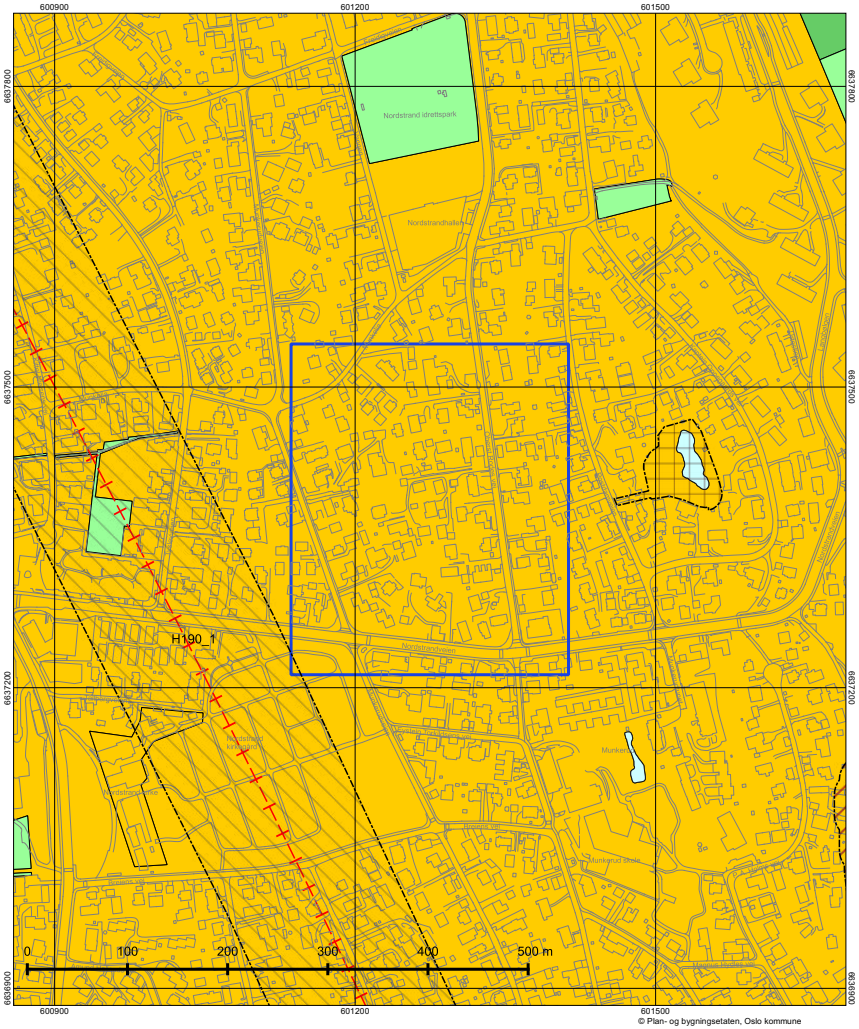
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139754/ 86507683
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: OBERST+RODES+VEI+89B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/56

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



Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139754/86507683
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER 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.

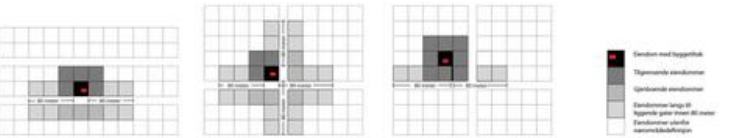
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

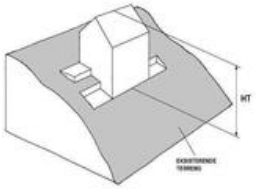
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

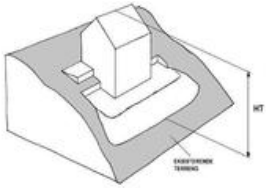
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702654/25969015
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 117

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
64461	105	25.10.1990	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	56	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ABC Eiendomsutvikling A/S.Eilert Sundtsgt. 17.0259 oslo 2.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

JAGKART

ERKLÆRING

25.OKT.90 64461

VEDRØRENDE GNR. 181 BNR. 56,BNR.47,BNR.911,BNR.1092, BNR. 1093,BNR.1094 OG BNR.1095.

BYSKRIVEREN I OSLO

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 1093
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Oberst Rodes vei
over gnr. 181 bnr.1092
langs denne eiendoms nordre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden,samt bruksrett
til nødvendig manøvreringsareal
over gnr. 181 bnr.1092.

BILOPPSTILLINGSPLASS.

Gnr. 181 bnr. 1095
skal ha bruksrett til 1 biloppstillingsplass
på gnr. 181 bnr.1092
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI.

Gnr. 181 bnr. 1095
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Oberst Rodes vei
over gnr. 181 bnr. 1092, bnr. 1093 og bnr. 56
langs disse eiendommers nordre og vestre grenser
som vist med grønn farge på kart på baksiden,
samt bruksrett til nødvendig manøvreringsareal
over gnr. 181 bnr. 1092.

ATKOMSTVEI.

Gnr. 181 bnr. 1094
skal ha bruksrett til kjørbar atkomst (4 meter bred)
fra Oberst Rodes vei
over gnr. 181 bnr. 1092 og bnr. 56
som vist med grønn farge på kart på baksiden,
samt bruksrett til snuplass på gnr. 181 bnr. 1092 som vist
med rød farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI.

Gnr. 181 bnr. 56
skal ha bruksrett til kjørbar atkomst (4 meter bred)
fra Oberst Rodes vei
over gnr. 181 bnr. 1092
som vist med grønn farge på kart på baksiden,
samt bruksrett til snuplass på gnr. 181 bnr. 1092 som vist
med rød farge på kart på baksiden.

Doknr 64461 Tinglyst 25.10.1990 Embt. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ATKOMSTVEI.

Gnr. 181 bnr. 47 og bnr. 911
skal ha bruksrett til kjørbar atkomst (4 meter bred)
fra Oberst Rodes vei
over gnr. 181 bnr. 1092, bnr. 1093 og bnr. 56
langs disse eiendommers nordre og vestre grenser
som vist med grønn farge på kart på nedenunder.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 181 bnr. 56, bnr. 1092 og bnr. 1093
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

Med fullmakt
J. Sup. Ch's Kontor

For gnr. 181 bnr. 56
og gnr. 181 bnr. 1092
og gnr. 181 bnr. 1093

Hjemmelsinnehaver
Jorunn Svendsen



Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702655/25969020
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 113

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32749	105	30.5.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	56	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/32749/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

DAGBOKFØRT

30.MAJ 90 032749

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

for felles private vann- og spillvannsledning.

Undertegnede eier av gnr. 181, bnr. 56 og senere utskilte parseller avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo Vann og Avløpsverk.

Undertegnede eier av gnr. 181, bnr. 56 og senere utskilte parseller anlegger felles ledninger for vann og spillvannsledninger.

**Eierne er solidarisk ansvarlig for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger.
For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.**

Doknr. 32749 Tinglyst 30.05.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den

J. Smith s Agenturer A/S

LL Og

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/32749/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702656/25969025
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 121

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
65680	105	28.9.1988	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	56	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
28.SEP.88 065680

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 181 BNR. 56 OG BNR. 759.

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 759
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Oberst Rodes vei
over gnr. 181 bnr. 56
langs denne eiendoms østgrense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

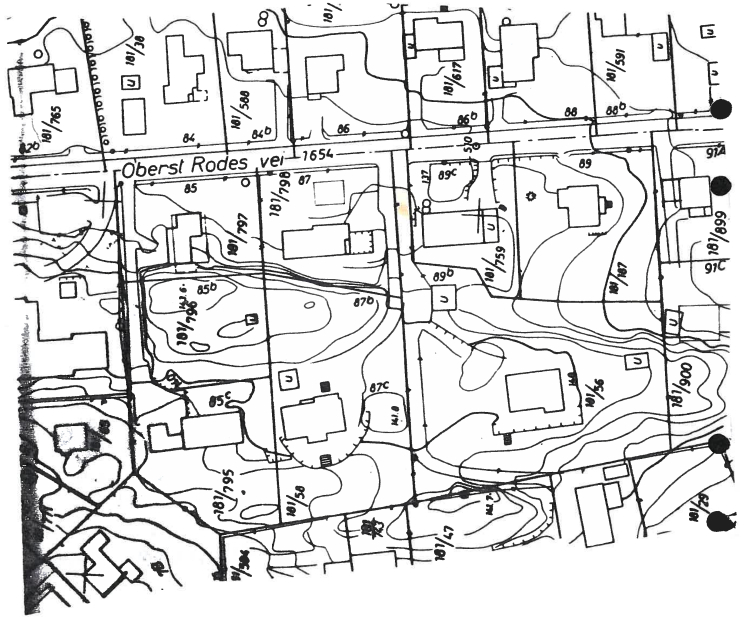
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 181 bnr. 56
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 181 bnr. 56 — Jorunn Svendsen
Hjemmelsinnehaver
Jorunn Svendsen

For gnr. 181 bnr. 759 — J. Fredrik Olsen
Hjemmelsinnehaver
J. Fredrik Olsen

Avskriftens riktighet bekreftes



Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702658/25969035
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 111

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23256	105	14.9.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	47	0	0

(X) Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/23256/105
Uthentet 2025-03-18 12:14
Side 1 av 2

✓ Tinglysningsgebyr erlagt

Oslo 28.10.1980

O V E R E N S K O M S T

ADVOKAT ØIVIND HORN

DAGBOKFØRT
14. SEP 81 23256
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Mellom eierne av

gnr. 181 bnr. 47, Johanne Spansdahl
gnr. 181 bnr. 910, Ingar Spansdahl
gnr. 181 bnr. 911, Ole Gunnar Spansdahl og
gnr. 181 bnr. 56, Anna Elisabeth Svendsen

er idag inngått følgende overenskomst:

1. Gnr. 181 bnr. 47 og 911 har rett til kjörbar adkomst over gnr. 181 bnr. 56 og senere utskilt parsell av denne i henhold til tinglyst skjöte av 15.10.1923 og erklæring om adkomstvei m.v. av 1. juni 1979. Brukerne er ansvarlig for veiens reparasjon og vedlikehold etter hver meget av den hver benytter.

2. Gnr. 181 bnr. 56 og senere utskilte parseller av denne har rett til å före sine vann-, overvanns- og spillvannsledninger inn på ledningsnettet til gnr. 181 bnr. 47, bnr. 910 og 911. Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de fælles ledninger.

3. Bestemmelsene i pkt. 1 og 2 skal tinglyses som heftelser på de tjenende eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra henholdsvis Oslo Byplankontor og Vann- og Kloakkvesenet.

4. Det ledningsnett som i forbindelse med nybygging i 1979 skal anlegges på utskilte parseller 910 og 911 av gnr. 181 bnr. 47 skal av eierne av disse parseller anlegges på forskriftsmessig måte og skal dimensjoneres for minst 8 boliger. Eierne av bnr. 910 og 911 forplikter seg til å före ledningene helt frem til tomtegrense mellom bnr. 47 (etter utskillingen 911) og bnr. 56, slik at brukerne på bnr. 56 kan koble seg til der. De to boligenheter på bnr. 56 har rett til vederlagsfritt å koble seg til og benytte det nye ledningsnett.

./2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/23256/105
Uthentet 2025-03-18 12:14
Side 2 av 2

5. Ytterligere to boligenheter på bnr. 56 eller utskilte parseller av denne, skal ha rett til å koble seg til ovennevnte ledningsnett mot refusjon til eierne av 910 og 911 etter flg. regler:

   Første boligenhet refunderer 25 % av anleggsomkostningene i henhold til denne overenskomsts pkt. 6 og den andre boligenhet 25 % av samme. Refusjon skjer når tilkobling for disse boligenheter finner sted og uten tillegg for renter. Dersom det på bnr. 47 eller parsell av denne bygges ytterligere en boligenhet refunderer denne de nevnte boligenheter på bnr. 56 hver 5 % av de samlede kostnader etter neste avsnitt.

   Evt. nyanlegg av ledningsnettet når det her nevnte er kondemnabelt fordeles på samme måte som nevnt i dette punkt i kontrakten

6. Refusjonsbeløpet er basert på kostnadene ved grøfting og selve ledningsnettet som beskrevet i pkt. 4 inkl. omkostninger til tilkobling for de nåværende ledninger fra bnr. 56 til det nye ledningsnett. Kostnadene utgjör grøfting med kr. 1.250,- + merverdiavgift pr. löpende meter samt legging av rör og nödvendige kummer med kr. 45.000,- inkl. merverdiavgift og er fastè på grunnlag av antall löpende meter og uavhengig av om de endelige omkostninger avviker fra disse anbud/anslag.

7. Reparasjon og vedlikehold av det ledningsnett som denne overenskomst omfatter fordeles mellom de som skal delta i fordelingen av anleggsomkostningene etter overenskomstens pkt. 5 samt de eldre boliger på bnr. 47 og bnr. 56 med like store deler på hver.

8. Denne overenskomst blir å tinglyse på de eiendommer den omfatter.

Oslo, 18. juni 1979.

Anna Elisabeth Svendsen
P.nr. 040101 [redacted]

Johanne Spansdahl
P.nr. 271020 [redacted]

Ingar Spansdahl
090450-[redacted]

Ole G. Spansdahl
140255 [redacted]

Jorunn Spansdahl
130552-41028
f. Remøy

Wenche Moseng
031257 [redacted]

Jeg bekrefter at Johanne Spansdahl, Ingar Spansdahl, Ole Gunnar Spansdahl og Anna Elisabeth Svendsen har undertegnet i mitt nærvær og er over 20 år. Tilsvarende bekreftes for Jorunn Spansdahl og Wenche Moseng. D.u.s.

ADVOKAT ØIVIND HORN

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702661/25969050
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 119

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15484	105	15.6.1979	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	47	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Johanne Spansdahl. Skøyenåsveien 17. Oslo 6.

15484

15 JUNI 1979

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 181 BNR. 47, BNR. 56, BNR. 910 OG BNR. 911.

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 47 og bnr. 911
skal har brukerett til kjørbar
atkomst langs eksisterende vei
over gnr. 181 bnr. 47, bnr. 911
og bnr. 56 fram til Oberst Rodes vei.

GANGVEI

Gnr. 181 bnr. 47 og bnr. 911 skal ha rett til
gangbar atkomst over gnr. 181 bnr. 910 fram
til Munkerudveien.

POST - SØPPEL

Gnr. 181 bnr. 47 og bnr. 911 skal ha rett til
plass for postkasser og søppelkasser på gnr.
181 bnr. 910 ved Munkerudveien.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige
eieres vegne som heftelse på gnr. 181 bnr. 47,
bnr. 56, bnr. 910 og bnr. 911 og kan ikke avlyses
eller endres uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den.....

Hjemmelsinnehavere:

Gnr. 181 bnr. 47 og bnr. 911 og 910: Johanne Spansdahl

Gnr. 181 bnr. 56: Inga E. Lundeby

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702659/25969040
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 118

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15925	105	20.6.1979	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	47	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/15925/105
Uthentet 2025-03-18 12:20

15925

20 JUNI 1979

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av

gnr. 181 bnr. 47, Johanne Spansdahl
gnr. 181 bnr. 910, Ingar Spansdahl
gnr. 181 bnr. 911, Ole Gunnar Spansdahl og
gnr. 181 bnr. 56, Anna Elisabeth Svendsen

er idag inngått følgende overenskomst:

1. Gnr. 181 bnr. 47 og 911 har rett til kjörbar adkomst over gnr. 181 bnr. 56 og senere utskilt parsell av denne i henhold til tinglyst skjöte av 15.10.1923 og erklæring om adkomstvei m.v. av 1. juni 1979. Brukerne er ansvarlig for veiens reparasjon og vedlikehold etter hvor meget av den hver benytter.

2. Gnr. 181 bnr. 56 og senere utskilte parseller av denne har rett til å före sine vann-, overvanns- og spillvannsledninger inn på ledningsnettet til gnr. 181 bnr. 47, bnr. 910 og. 911. Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de felles ledninger.

3. Bestemmelsene i pkt. 1 og 2 skal tinglyses som heftelser på de tjenende eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra henholdsvis Oslo Byplankontor og Vann- og Kloakkvesenet.

4. Det ledningsnett som i forbindelse med nybygging i bnr 1979 skal anlegges på utskilte parseller 910 og 911 av gnr. 181 bnr. 47 skal av eierne av disse parseller anlegges på forskriftsmessig måte og skal dimensjoneres for minst 8 boliger. Eierne av bnr. 910 og 911 forplikter seg til å före ledningene helt frem til tomtegrense mellom bnr. 47 (etter utskillingen 911) og bnr. 56, slik at brukerne på bnr. 56 kan koble seg til der. De to boligenheter på bnr. 56 har rett til vederlagsfritt å koble seg til og benytte det nye ledningsnett.

Avskriftens riktighet bekreftes HF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/15925/105
Uthentet 2025-03-18 12:20

15925

5. 20 JUNI 1979

6.

7.

8.

Avskriftens riktighet bekreftes HF

Oslo, 18. juni 1979.

Anna Elisabeth Svendsen
f. 04.01.0[redacted]

Johanne Spansdahl
f. 21.12.[redacted]

Ingar Spansdahl
f. 04.04.[redacted]

Ole G. Spansdahl
f. 19.05.[redacted]

Jeg bekrefter at Johanne Spansdahl, Ingar Spansdahl, Ole Gunnar Spansdahl og Anna Elisabeth Svendsen har undertegnet i mitt nærevr og er over 20 år.

D.u.s.

ADVOKAT ØIVIND HORN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Oberst Rodes vei 89 B	Gnr.181, bnr.56	90/2514

Byggherre

Arild Andresen
Oberst Rodes vei 89 B

1165 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Erling Dehlie
c/o Kr. Stensrud & Søn AS
Pb 18 Alnabru

0614 OSLO 6

Dato 01.02.1991

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

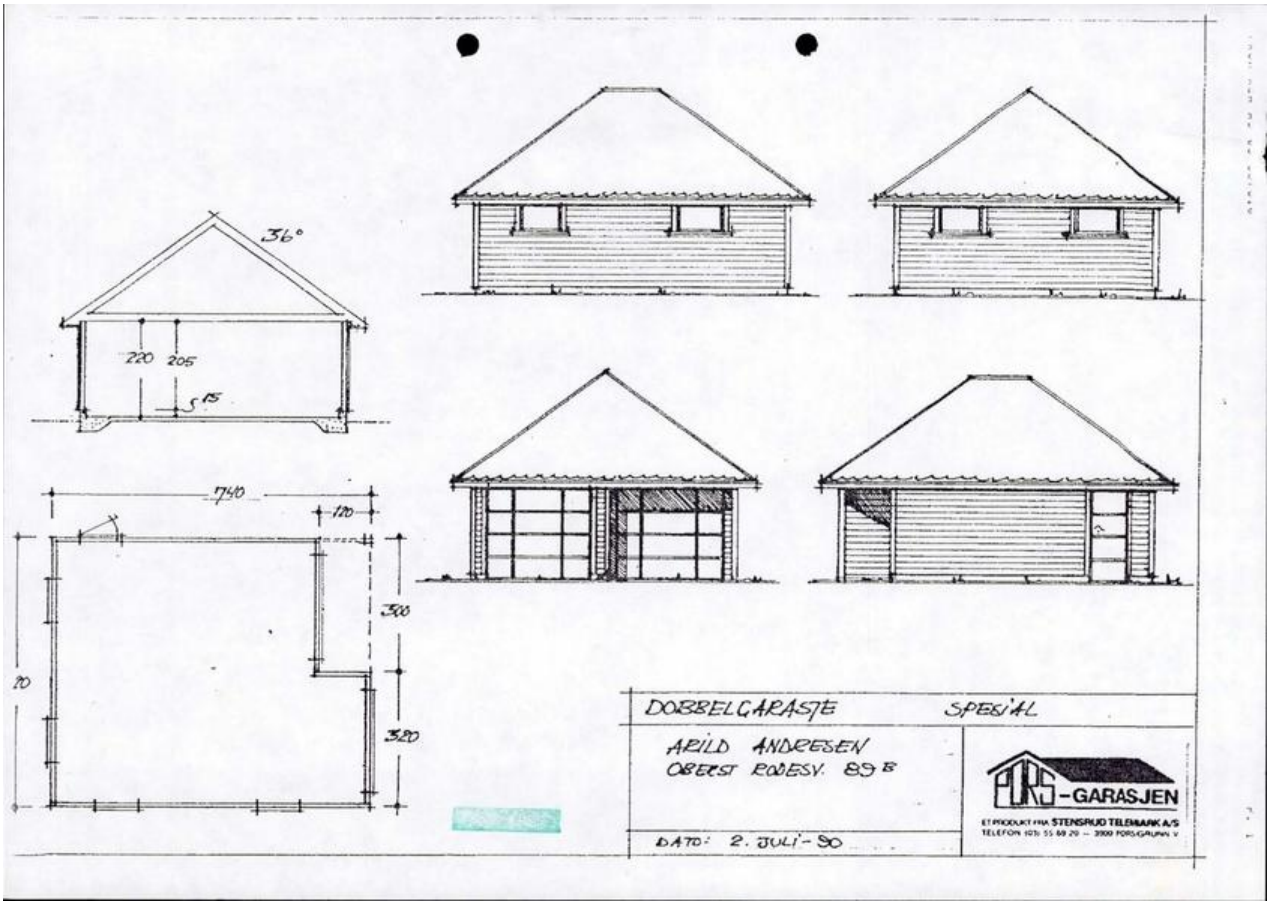
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.


36°
220
205
15
1740
120
300
320
700
DOBBELGARASJE
SPESIAL
ARILD ANDRESEN
OBERST RØDES V. 89 B
DATO: 2. JULI - 90
FURU-GARASJEN
ET PRODUKT FRA STENSRUD TELEMARK A/S

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 890102293

Arbeidssted : 181/0056 Oberst Rodes vei 89 B
Byggherre : Solveig og Arild Andresen, Oberst Rodes vei 89 B, 1165 OSLO
Arbeidets art: BALKONGER - BOLIG

X. Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 20.000,-

.... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

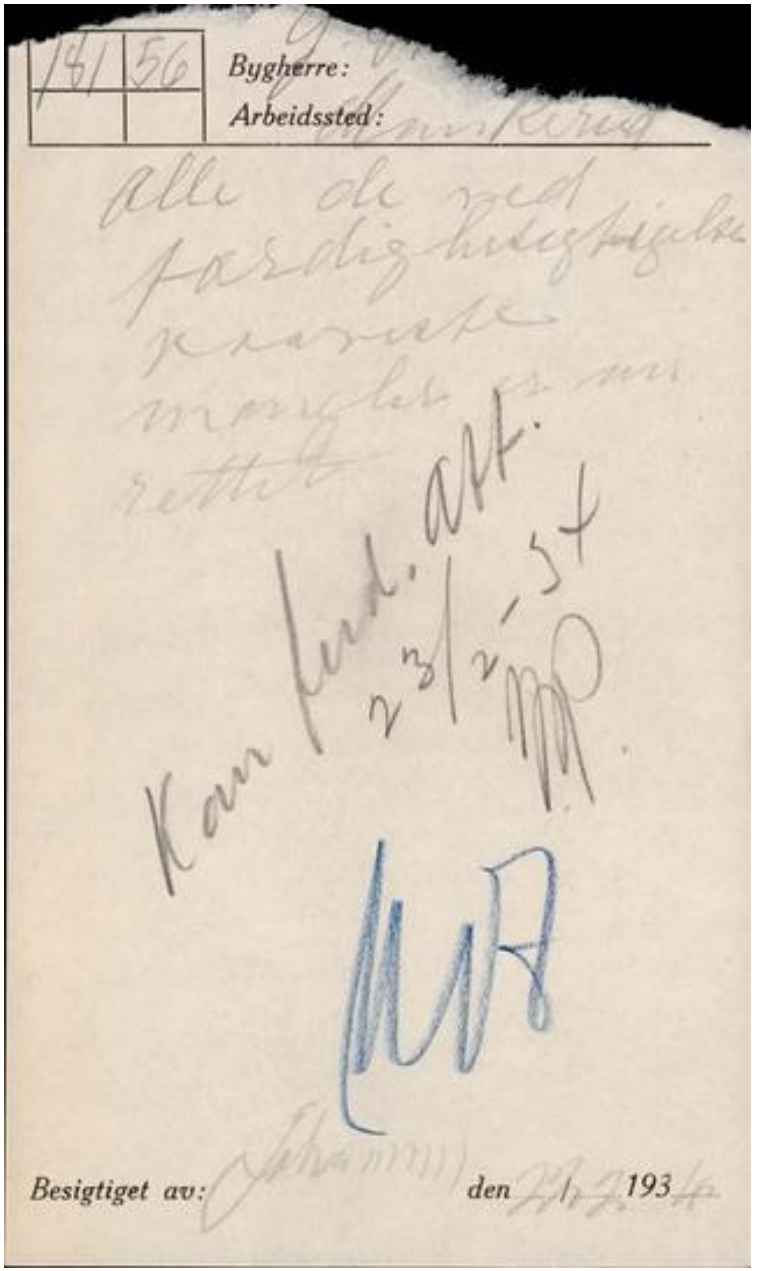
.... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

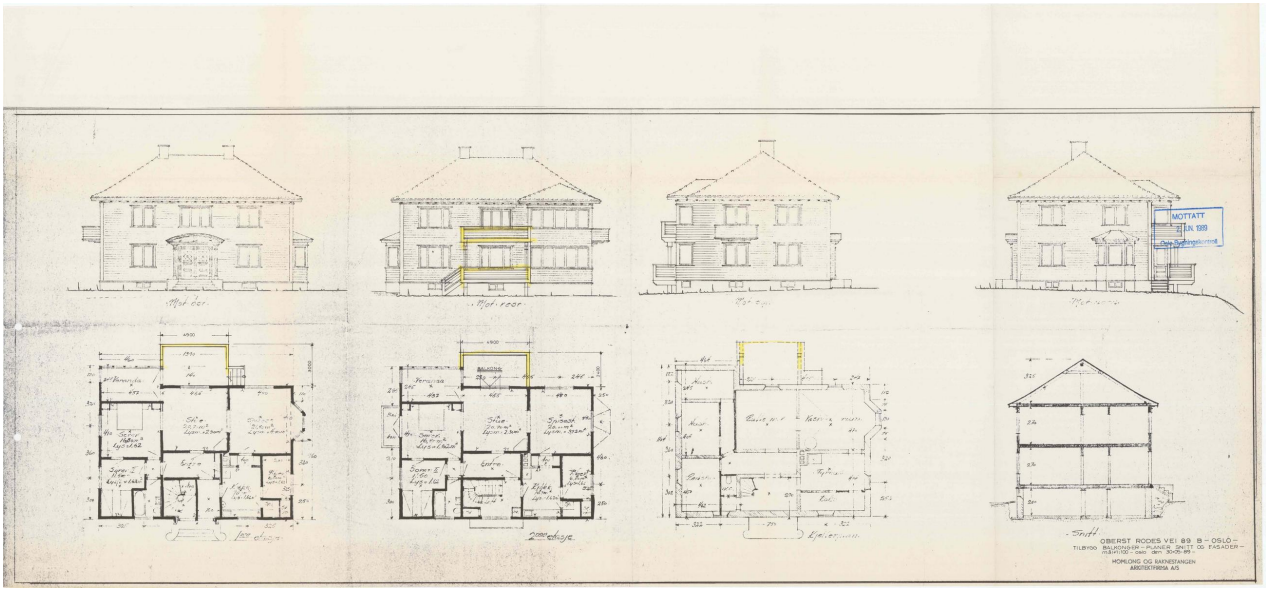
20/12-94 .....
Dato

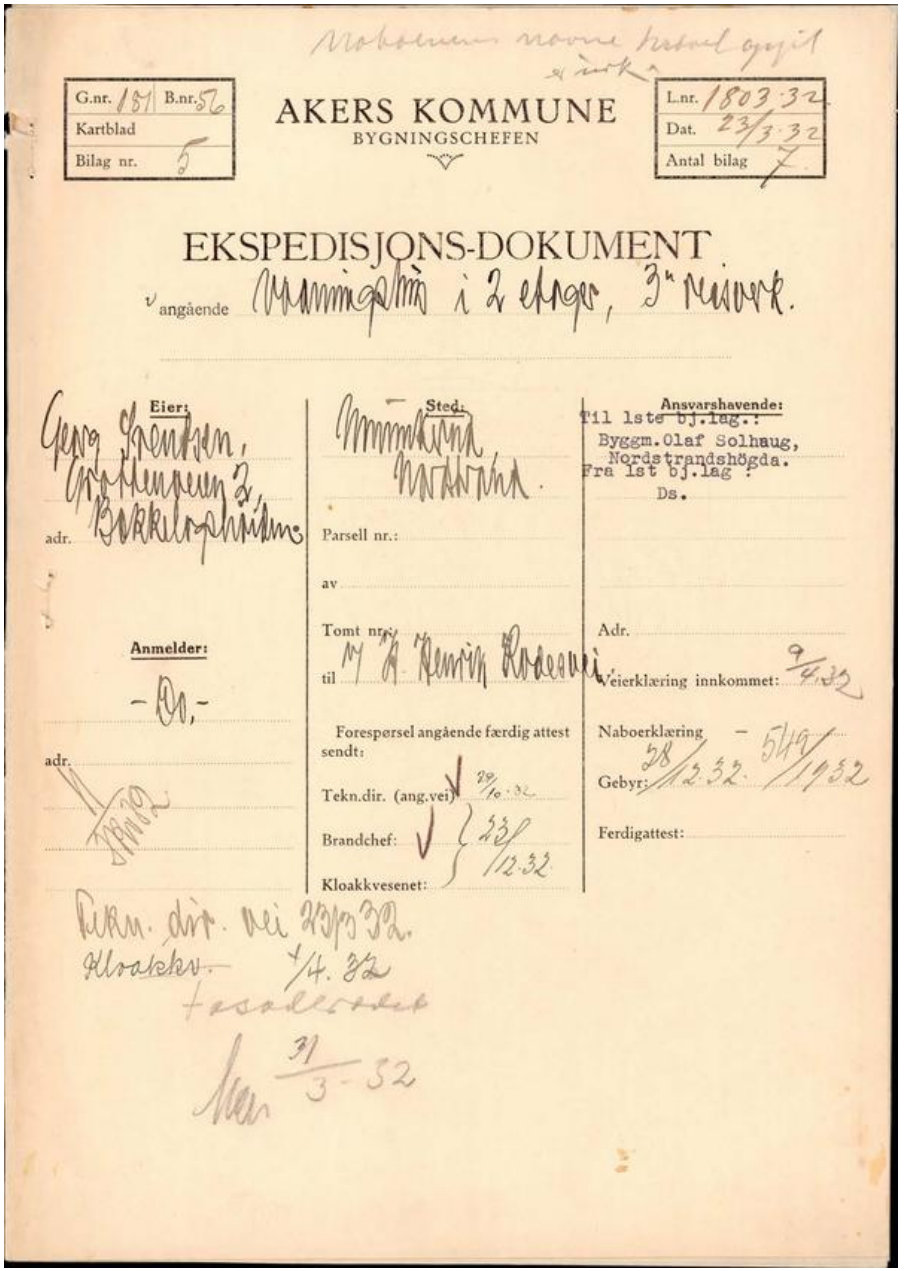
Arild Andresen .....
Underskrift

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
94/76815 29. DES 94
AVD. Ø5B | SAKSB. | NØKKEL 537
890102293


181 56
Bygherre:
Arbeidssted:
Besigtiget av:
den
193


MOTTATT
- Snitt
GIBERT RODES VEI 89 B - OSLO -
HOMLONG OG RAHNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S



Naboenes nevnte tastet gjeld
i orden

G.nr. 181 B.nr. 56
Kartblad
Bilag nr. 6

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1803/32
Dat. 23/3 32
Antal bilag 7

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

vedrørende Murning av kjøkken i 2 etasjer, 3de murverk.

Eier:
Georg Gjertsen,
Grefsenveien 2,
Bækkelaget.
adr.

Anmelder:
- Do. -
adr.

Sted:
Nordstrand
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til M. A. Henrik Rosenvei.

Forespørsel angående færdig attest sendt:
Tekn.dir. (ang.vei) ✓ 29/10 32
Brandchef: ✓ 23/12 32
Kloakkvesenet:

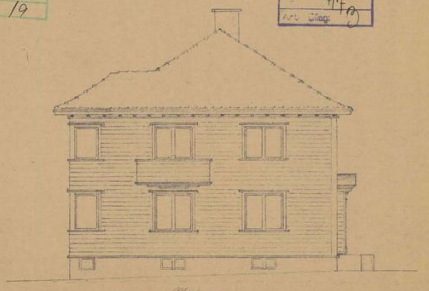
Ansvarshavende:
Til 1ste ~~bj.lag.~~:
Byggm. Olaf Solhaug,
Nordstrandshögda.
Fra 1st bj.lag ?
Ds.
Adr.
Veierklæring innkommet: 9/4 32
Naboerklæring –
Gebyr: 28/12 32. 5.40 / 1932
Ferdigattest:

Tekn. dir. vei 23/3 32.
Kloakkv. 1/4. 32
fasadeskrift
Mur 31/3-32

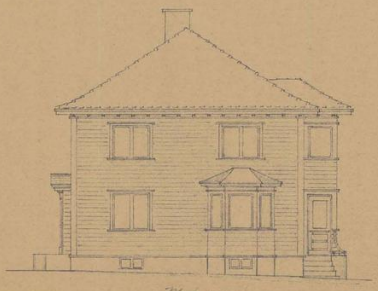
Våningshus på gnr. 181, bnr. 56 Nordstrand
T.h. herr Georg Svendsen. M. 1:100.

Akers Byningsvesen
Nr. 181 / 56
Kartblad
Bilag nr. 19

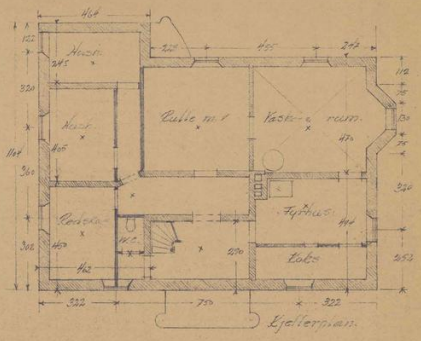
Akers Byningsvesen
4803 - 1912
Nr. Bilag

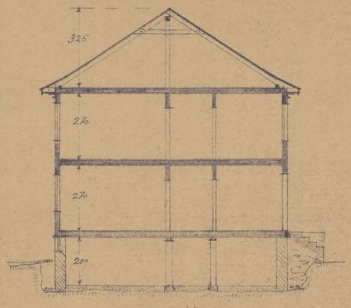


Mot øst.



Mot nord.





Våningshus på gnr. 181, bnr. 56 Nordstrand
T.h. herr Georg Svendsen. M. 1:100.

Akers Byningsvesen
Nr. 181 / 56
Kartblad
Bilag nr. 18

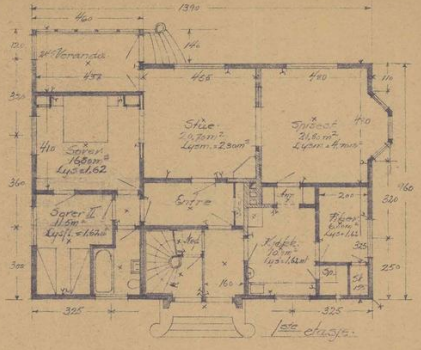
Akers Byningsvesen
4803 - 1912
Nr. Bilag

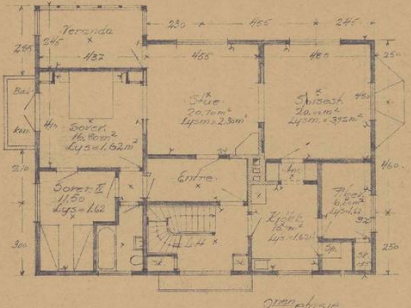


Mot øst.



Mot vest.





Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0031/25
Vår referanse: 3702652/25969005
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 116

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
754456	200	20.9.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	56	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

07.09.2011 15:13

Doknr: 754456 Tinglyst: 20.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
20.09.2011

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601130939
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
070144	ANDRESEN SOLVEIG		OBERST RODES VEI 89 B, 1165 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	181	56

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	181	56	0	1	35 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	181	56	0	2	65 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
0301	OSLO	181	56		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr [2]	Ideell andel [3]
070144[redacted]	Solveig Andresen	1	1/1
070144[redacted]	Solveig Andresen	2	1/1

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
04 JULI 2011
SAKSNR: 201109858-

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr [4]	Formål [5]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [6]	S.nr [4]	Formål [5]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [6]	S.nr [4]	Formål [5]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [6]	S.nr [4]	Formål [5]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [6]
1	B	35	B	11				21				31			
2	B	65	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
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 BRØK		100		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonenng skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Solveig Andresen

Rett etter avtale med Bjørn Feldheim 19/8-11 SIVA

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 29/8-11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 30.06.11	Solveig Andresen	SOLVEIG ANDRESEN	
Oslo, 30.06.11	Solveig Andresen	SOLVEIG ANDRESEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

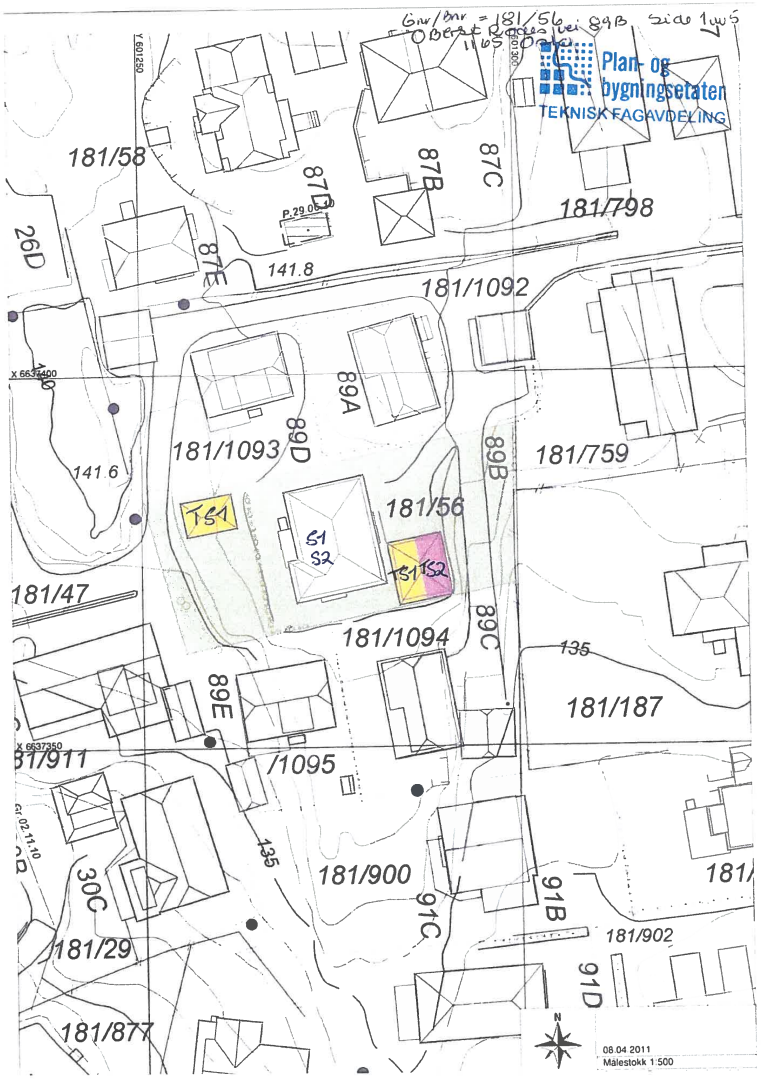
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
181	**56**		1-2	**i Oslo kommune**

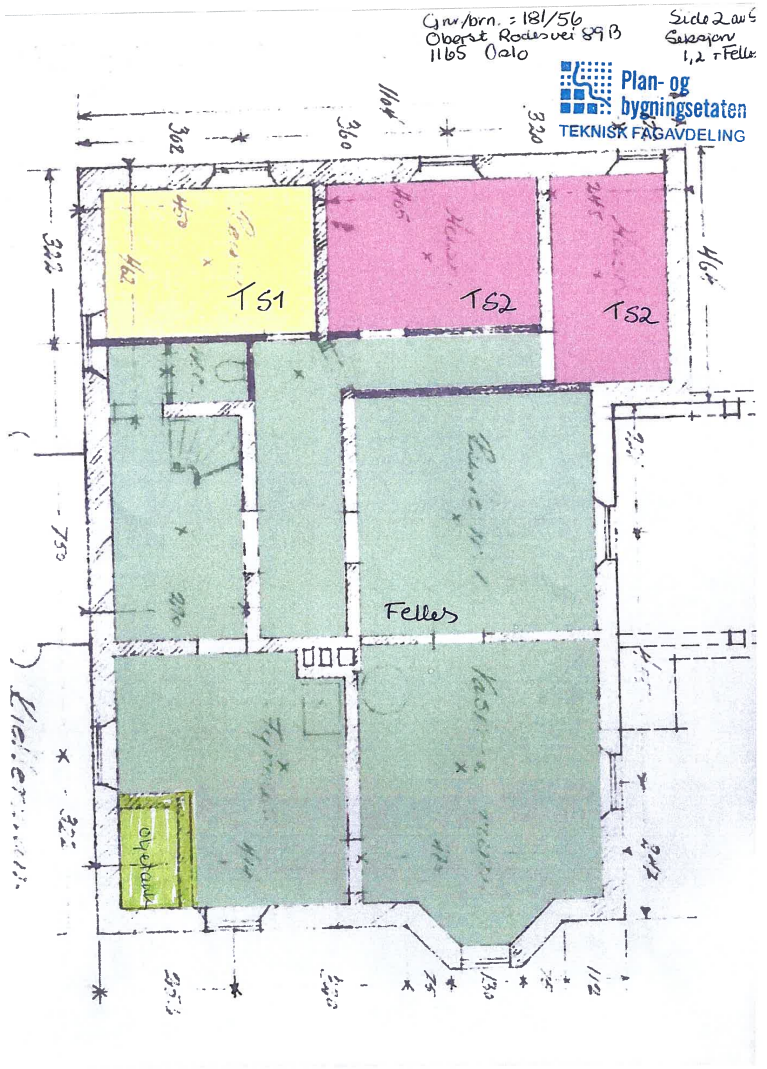
Dato	Underskrift	Stempel
06.04.2011	Audhild Kittle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/754456/200
Uthentet 2025-03-18 12:16
Side 6 av 10



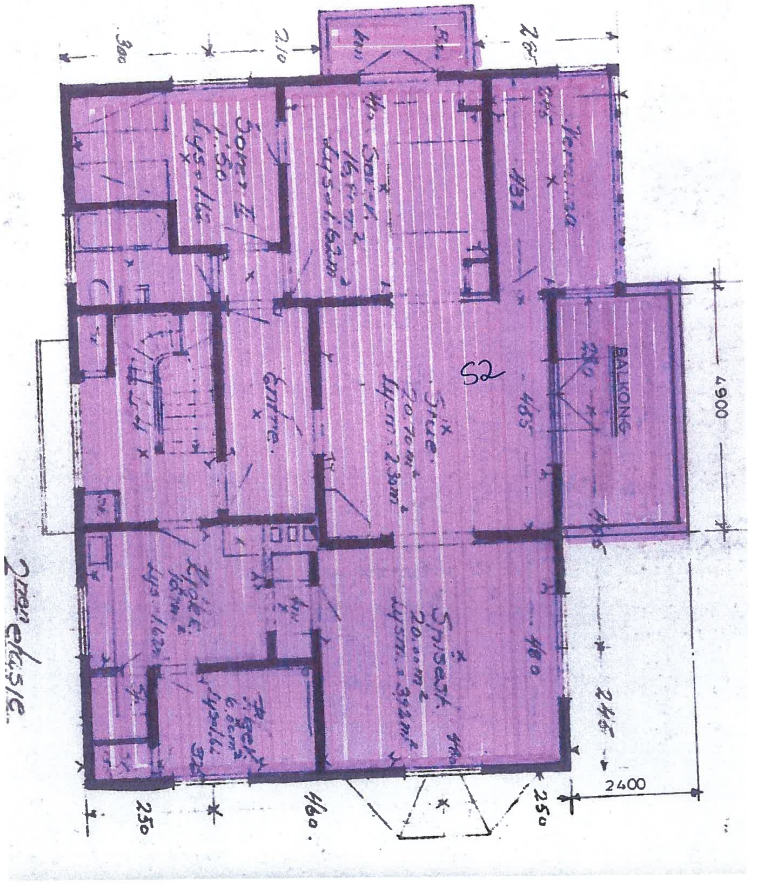
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/754456/200
Uthentet 2025-03-18 12:16
Side 7 av 10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/754456/200
Uthentet 2025-03-18 12:16

G.nr./Bnr. = 181/56 Side 4 av 5
Oberst Rodes vei 89B Seksjon 2
1165 0210

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

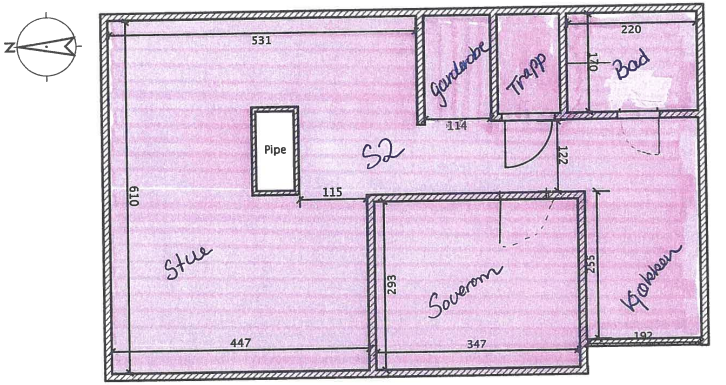


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/754456/200
Uthentet 2025-03-18 12:16

G.nr./Bnr. = 181/56 Side 5 av 5
Oberst Rodes vei 89B Seksjon 2
1165 0210

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Loft



Boligareal er av takstmann + eier satt til 45 m²

Plantegningen viser ikke de forskjellige høyder på knevegger.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0033/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oberst Rodes vei 89B 1165 OSLO

Betegnelse: Gnr 181, bnr 56, snr 2 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no