# RØHRTS VEI 34

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Vedtekter
Årsberettning 2024
Budsjett 2024
Kombinert regnskap LEH og EL bil 2023
Ferdigattest - nybygg bolig - 1996
Original byggetegning
Ferdigattest - Takoppløft og påbygg - 2016
Byggetegning - Takoppløft og påbygg
Servitutt
Utsnitt reguleringskart
S-3138
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Røhrts vei 34
# 1181 Oslo

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1995
BRA: 126 $m^2$
BRA-i: 121 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 15 | 10 | 2 | 1 |


Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25217

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

#### Oppsummering

Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr i 2009 i henhold til tidligere eier. Plast gulvsluk produsert i 1991, montert i badet i 1995.

Sanitærutstyr i bad i 1.etasje:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Veggmontert speil med to overliggende lyspunkt over servant. To veggmonterte skap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Det er montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra sisternekasse montert i vegg.

En svingbar dusjvegg kommer i konflikt med rullestein på gulv i dusjsone ved åpne/lukke funksjon.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i vegger i våtsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.
Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall da vann blir liggende på gulv etter benyttelse.
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 5,5 cm.

Stedvis bompuss under gulvfliser.
Enkelte sprekk/rissdannelser i gulv- og veggfliser.
Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser.
Svertesoppdannelser i silikonfuge og fugemasse i dusjsone.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1995 i henhold til levetidsbetraktning. Det ble i tillegg registrert en folie/membranduk i slukbrønnen, antatt montert i 2009. Folie/membranduken er ikke montert under klemringen til gulvsluket. Forholdet er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.

#### Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

### Oppsummering

Badet er oppført i 1995 med plast gulvsluk. Sanitærutstyr er fra senere tid, ukjent år.

Sanitærutstyr i bad i 2.etasje:
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte skap. Klosett. Helstøpt badekar med avløp ført til gulvsluk og ettgreps badebatteri.

Lokalt hull/slagskade på innside av helstøpt badekar.

Det ble utført hulltaking i vegg fra tilstøtende rom til dusjsone i ett soverom bak skyvedører, det ble ikke registrert negative forhold.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,7 cm.
Fall til gulvsluk i dusjsone under helstøpt badekar var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 4,0 cm.

Vesentlig bompuss under en stor del av gulvfliser, enkelte gulvfliser er delvis løse.
Enkelte sprekk/rissdannelser i fliser.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1995 i henhold til levetidsbetraktning.

### Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

# Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer fra byggeår (1995) har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

TG-2 er satt med tanke på katteluke i fløydør til til markterrasse i stue som medfører en vesentlig grad av trekk og transport av energi på kalde dager.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Lakkerte, metall takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår og fra antatt ca 2008 i forbindelse med takoppløft på en side av saltak.
Takrenner er stedvis preget av malingavflassing.
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

TG-2 er satt med tanke på alder på takrenner og nedløpsrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

### Anbefalte tiltak

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår har oppnådd en alder som tilsier at utskiftning bør påregnes på noe sikt.
Levetidsbetraktning på metall takrenner og nedløpsrør er ca mellom 20-30 år.

## Taktekking

### Oppsummering

Betongstein fra byggeår er preget av aldring og mosedannelser.
Taket er kun besiktiget fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak.

TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein i henhold til levetidsbetraktning, stedvis mosedannelser på betong takstein, at enkelte vindskier/trevirke på siden av takflater er preget av sprekkdannelser og stedvis råteskader i nedre del, at musebånd montert mot luftespalte i underkant av takutstikk er lokalt åpent i en ende mot nordvest.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre lokalt åpent felt av musebånd.
Omtrekking av tak i henhold til alder og levetidsbetraktning bør påregnes på noe sikt.
Levetidsbetraktning for betong takstein er mellom 10-40 år.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser.
I henhold til snitt tegning av huset i forbindelse med søknad om godkjennelse for takoppløft fremkommer det at takvinkel fra opprinnelsen er ca 38 grader.

Det er ikke montert snøfangere på takflater.
Det er montert feiestige og rampe i forbindelse med utvendig pipestokk på tak.

TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser i henhold til dagens forskriftskrav da takvinkelen er over 27 grader.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i:
1.etasje:
Stue, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre/vf, ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

2.etasje/loft:
Stue, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det ble ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at huset har vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak.

TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm.

## Trapp

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder netto bredde mellom innside trappevanger i trapp med 90 graders retningsforandring, manglende håndløper/rekkverk på en side av trappeløp og for stor lysåpning mellom trespiler i rekkverk.
Krav til bredde i trappeløp med vinkel utforming i henhold til dagen byggteknisk forskrift er 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre nevnte forhold med tanke på fallsikring hva gjelder montering av håndløper mot vegg i trappeløp, samt å etablere lysåpning mellom trespiler i rekkverk som ikke er over 10 cm, dette i henhold til dagens forskriftskrav.

## Vannledninger

### Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen er antatt montert i rørkasse i bad i 1.etasje bak vaskemaskinsøyle i henhold til eier.
Forholdet var ikke mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av vaskemaskinsøyle i front av rørkasse.
Hovedstoppekran i leiligheten ble derfor ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Det er montert frostfri vannutkaster for hagevanning på utvendig galvvegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå, at kaldtvanns hovedstoppekran til boligen ikke var tilgjengelig for besiktigelse eller funksjonstesting.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i entre/vf og begge bad.

Dels skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet er plassert i entre/vf med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i boligen etter 01.01.1999, alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og anbefales å oppgradere til faglig standard.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
En stikkontakt i stue i 1.etasje og utvendig strømuttak i forbindelse med markterrasse er ikke festet tilfredstillende til vegg. Det anbefales å utbedre forholdet.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret, samt defekt/sprukket deksel foran varmekolbe til bereder.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning av varmtvannsbereder i nær fremtid.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv og laminatgulv er preget av bruksslitasje.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

Tomten terrengforhold er tilnærmet flatt på inngangsside og begge gavlsider samt noe antatt avrenning fra huset på terrasseside.
Det vil antatt være noe risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder.
Det er antatt etablert drensfunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drensrør i grunnen. Funksjonsevnen etter 29 år i terreng vil antatt være redusert.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong for dette.
Normal tid før utskiftning av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

# Lovlighet

## Vær oppmerksom på!

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

Det ble ikke registrert to godkjente rømningsveier til sikker grunn i 2.etasje/loft i henhold til brannforskrifter.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**18.11.2024**

Rapportdato
**26.11.2024**

## Hjemmelshavere

Navn: **Lobna Ed-dahbi og Toofan Keshtkar**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Pål Rønning**
Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**


TAKSTHUSET



**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Røhrts vei 34, 1181 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **134** | Bruksnr: | **56** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligen er preget av en eldre og dels utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje, bortsett fra i kjøkken.

Enebolig over to plan beliggende til internvei. Adkomst til boligen via internvei fra Røhrts vei.
Kommunalt vann og avløp.
Det følger en garasjeplass i rekke med boligen. Garasjene er antatt oppført i ca 1995.

Eneboligen er oppført med støpt såle. Bindingsverk med utvendig liggende beiset trepanel.
Tidsriktig isolasjon fra byggeår.
Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår.
Taket ble kun besiktiget fra terreng.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Rekkehus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 75 | 70 | 5 | 0 | 28 |
| **2. etasje/loft** | 51 | 51 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **126** | **121** | **5** | **0** | **28** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **2. etasje/loft** | 58 | 51 | 7 |
| **Totalt m²** | **58** | **51** | **7** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 70 | 66 | 4 | Entre/vf med trapp, bad 1, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse og hage. | Kott. |
| **2. etasje/loft** | 51 | 51 | 0 | Stue med trapp, bad 2, 3 soverom - hvorav ett med lagringsrom bak skyvedører. | |
| **Totalt m²** | **121** | **117** | **4** | | |

## Kommentar til arealberegning

Gulvarealet i 2.etasje/loft er målt til ca 58 m2. Arealet i to lagringsom bak knevegger med adkomst via mindre dører/luker er ikke medregnet i gulvarealet på grunn av manglende tilgjengelighet.

Utover boligens interne bruksareal følger en bod i tilknytning til garasjeplass på ca 4,7 m2.

Det ble ikke foretatt arealmåling av garasjeplassen da det ikke er oppført fysisk inndeling/vegg på en side mot nabo plass.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |

Drenering fra antatt byggeår.

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ja |

**Oppsummering av drenering** **TG-IU**

Tomten terrengforhold er tilnærmet flatt på inngangsside og begge gavlsider samt noe antatt avrenning fra huset på terrasseside.
Det vil antatt være noe risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder.
Det er antatt etablert drensfunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drensrør i grunnen. Funksjonsevnen etter 29 år i terreng vil antatt være redusert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong for dette.
Normal tid før utskiftning av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |

Det ble ikke registrert avvik utover stedvis noe skjevheter i gulv som skyldes antatt setninger i grunnen og som ikke ansees som unormalt i henhold til alder.

| | |
|---|---|
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

Grunnmur/støpt såle er ikke synlig for kontroll på grunn av utvendig forblendet med plater.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| Type | Annet |
|---|---|

Nordvestvendt markterrasse på ca 28 m2 med strømuttak.
Markterrassen er oppført i trevirke med beiset trebord på gulv, dels tilsluttende beiset rekkverk og dels åpning til hage.
Rekkverkshøyde er målt til ca 88 cm. Det stilles ikke krav til rekkverkshøyde da markterrassen ikke har høyde over 50 cm fra terreng.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Markterrassen er oppført i 1997 i henhold til tidligere eier/prospekt.

| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
|---|---|

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av underliggende bærekonstruksjon til markterrassen.

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i stue i 2.etasje/loft.
Forøvrig 3-lags isolerglass vinduer fra byggeår, enkelte med utenpåliggende tresprosser.

3-lags isolerglass vinduer fra byggeår i fløydør til markterrasse/hage.

Luftespalter er montert i vindusrammer.

Ytterdør i entre/vf fra 2019 med to felt av 2-lags isolerglass vinduer, døren er ikke brannklassifisert.
Døren har elektronisk lås.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Se beskrivelse for årstall i overliggende pkt.

| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
|---|---|

| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
|---|---|

Vinduer fra byggeår (1995) har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

TG-2 er satt med tanke på katteluke i fløydør til til markterrasse i stue som medfører en vesentlig grad av trekk og transport av energi på kalde dager.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.5 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |

Bindingsverk med utvendig liggende beiset trepanel. Tidsriktig isolasjon av mineralull fra byggeår i yttervegger.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Utvendig beiset trepanel fra byggeår og antatt ca 2008 i forbindelse med takoppløft i stue i 2.etasje/loft.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ikke kontrollerbart |

| Oppsummering av yttervegger | TG-1 |
|---|---|

Utvendig trepanel har behov for oppgradering i form av beising.
Det ble registrert stedvis noe sprekkdannelser i utvendig trepanel på en gavlvegg.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |

Taket er oppført med tresperrer som bærekonstruksjon med overliggende Sutaksplater.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-1 |
|---|---|

Taket er oppført med tresperrer som bærekonstruksjon med overliggende Sutaksplater.
Luftespalter i takkonstruksjon er etablert opp mot møne og nede gjennom utvendig takutspring.
Adkomst til kaldtloft via nedtrekkbar stige i stue i 2.etasje/loft.
Gulv på kaldtloft er kun delvis platebelagt.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende befaring av kaldtloft på grunn av omfattende med gjenstander og løsøre plassert på kaldtloftet.

## 6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

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

Lakkerte, metall takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår og fra antatt ca 2008 i forbindelse med takoppløft på en side av saltak.
Takrenner er stedvis preget av malingavflassing.
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

TG-2 er satt med tanke på alder på takrenner og nedløpsrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår har oppnådd en alder som tilsier at utskiftning bør påregnes på noe sikt.
Levetidsbetraktning på metall takrenner og nedløpsrør er ca mellom 20-30 år.

## 6.8 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |

Saltakkonstruksjon fra byggeår, bortsett fra takoppløft på del av en takflate utført i 2008.

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |

| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Betongstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Sløyfer, lekter og betong takstein fra byggeår, bortsett fra på takoppløft utført i 2008. Taktekking på takoppløft er ikke besiktiget.

| | |
|---|---|
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

Betongstein fra byggeår er preget av aldring og mosedannelser.
Taket er kun besiktiget fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak.

TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein i henhold til levetidsbetraktning, stedvis mosedannelser på betong takstein, at enkelte vindskier/trevirke på siden av takflater er preget av sprekkdannelser og stedvis råteskader i nedre del, at musebånd montert mot luftespalte i underkant av takutstikk er lokalt åpent i en ende mot nordvest.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre lokalt åpent felt av musebånd.
Omtrekking av tak i henhold til alder og levetidsbetraktning bør påregnes på noe sikt.
Levetidsbetraktning for betong takstein er mellom 10-40 år.

## 6.10 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

| Oppsummering av utstyr på tak | TG-2 |
|---|---|

Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser.
I henhold til snitt tegning av huset i forbindelse med søknad om godkjennelse for takoppløft fremkommer det at takvinkel fra opprinnelsen er ca 38 grader.

Det er ikke montert snøfangere på takflater.
Det er montert feiestige og rampe i forbindelse med utvendig pipestokk på tak.

TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser i henhold til dagens forskriftskrav da takvinkelen er over 27 grader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
|---|---|

Trebjelkelag med isolasjon av mineralull fra byggeår.

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

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

Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i:
1.etasje:
Stue, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre/vf, ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

2.etasje/loft:
Stue, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det ble ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at huset har vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak.

TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm.

## 6.12 Ildsted/Skorstein

| Type pipe | Element |
|---|---|

Leca elementpipe.

| Er det montert ildsted? | Nei |
|---|---|

| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-1**

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Det fremkommer ikke at pipeløp er innvendig rehabilitert etter byggeår.
Det er montert beslag rund hele utvendig pipestokk over tak i antatt senere tid, ukjent år.

Pipestokk/pipemur er innkledd med plater på en side i entre/vf og i stue/trappeløp i 2.etg.
Pipestokk i stue i 1.etg og soverom i 2.etg er mulig å besiktige på 3 sider.
Forholdet er godkjent i henhold til brannforskrifter når pipeløp er oppført som elementpipe, det stilles da krav til to synlige sider av pipeløp i hvert plan.
Det ble ikke registrert avvik på synlige sider av pipestokk.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Åpent kjøkken med spiseplass:
Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra HTH kjøkken med stein benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser over del av benk.
Integrert komfyr (2018) med induksjons platetopp (2000), oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap (2018) som høyskap..
Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2008.

Dørfeste mellom fryseskap og integrert dørfront fra HTH har løsnet. Det anbefales å utbedre forholdet.
Enkelte fronter har behov for noe justeringer.
Enkelte mindre skader i overflaten av fronter.
Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

### Avtrekk

| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|---|---|

Ventilator med kullfilter over komfyr, type Røros Hetta fra 2008.

| **Oppsummering av avtrekk** | TG-1 |
|---|---|

Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

## 6.14 Lovlighet

| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
|---|---|

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Tømmermester Øistein T. Kjos, mottatt hos kommunen 14.08.2008 i forbindelse med oppføring av takopplett, bortsett fra at enkelte lettvegger er omplassert eller oppført nye.
Nevnte forhold er ikke søknadspliktig hos kommunen.

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

| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|---|---|

Ferdigattest - Rørths vei 34. Arbeidets art: Nybygg bolighus 9. Datert 01.11.1996.
Ferdigattest - Rørths vei 34. Tiltaksart: Påbygging (Takoppløft). Datert 09.06.2016.

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

Det ble ikke registrert to godkjente rømningsveier til sikker grunn i 2.etasje/loft i henhold til brannforskrifter.

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

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2024.
Brannslange i kjøkkenbenk.
Røykvarslere 6 stk, fra ca 2022 i henhold til eier,

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

## 6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp av type: Lys, malt tretrapp fra byggeår. Trappeløp er utført med 90 graders retningsforandring.
Heltre inntrinn med monterte filt teppebrikker på del av inntrinn, samt montert fallsikring på underside av inntrinn. Åpne opptrinn.
Spilererekkverk på en side av trappeløp. Det er ikke montert håndløper mot vegg i trappeløp.

Netto bredde i trappeløp målt mellom innside av trappevanger er ca 79 cm.
Høyde mellom inntrinn er ca 19 cm. Dybde inntrinn er ca 27 cm.
Høyde på rekkverk i trappeløp er ca 90 cm.
Lysåpning mellom vertikale trespiler til rekkverk er ca 22,5 cm.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder netto bredde mellom innside trappevanger i trapp med 90 graders retningsforandring, manglende håndløper/rekkverk på en side av trappeløp og for stor lysåpning mellom trespiler i rekkverk.
Krav til bredde i trappeløp med vinkel utforming i henhold til dagen byggteknisk forskrift er 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre nevnte forhold med tanke på fallsikring hva gjelder montering av håndløper mot vegg i trappeløp, samt å etablere lysåpning mellom trespiler i rekkverk som ikke er over 10 cm, dette i henhold til dagens forskriftskrav.

## 6.16 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår bortsett fra synlige avløpsrør i kjøkken fra 2008 og fra 2009 i bad 1 i 1.etasje.

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

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Det ble ikke registrert stakeluke på avløpsopplegget innvendig i boligen. Staking av avløpsrør kan normalt skje fra innvendig tilgjengelig avløpsrør eller gulvsluk.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i 1.etasje.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som vil medføre økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.17 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |

Det er i vesentlig grad benyttet kobberrør som skjult rørføring fra byggeår.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Ja |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen er antatt montert i rørkasse i bad i 1.etasje bak vaskemaskinsøyle i henhold til eier.
Forholdet var ikke mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av vaskemaskinsøyle i front av rørkasse.
Hovedstoppekran i leiligheten ble derfor ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Det er montert frostfri vannutkaster for hagevanning på utvendig galvvegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå, at kaldtvanns hovedstoppekran til boligen ikke var tilgjengelig for besiktigelse eller funksjonstesting.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

## 6.18 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Type anlegg | Delvis skjult |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, bortsett fra antatt hovedsikringen.
Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og begge bad er antatt oppgradert i senere tid.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Ja |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i entre/vf og begge bad.

Dels skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet er plassert i entre/vf med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i boligen etter 01.01.1999, alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og anbefales å oppgradere til faglig standard.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
En stikkontakt i stue i 1.etasje og utvendig strømuttak i forbindelse med markterrasse er ikke festet tilfredstillende til vegg. Det anbefales å utbedre forholdet.

## 6.19 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Plassert på bunnplate i benkeskap | |
| Årstall | |
| 1995 | |
| Størrelse | |
| 142 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret, samt defekt/sprukket deksel foran varmekolbe til bereder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må påregnes utskiftning av varmtvannsbereder i nær fremtid.

## 6.20 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Mekanisk ventilasjon i boligen med aggregat/vifte innebygget i vegg i ett soverom bak skyvedører. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i begge bad. Det ble ikke registrert avtrekksventil tilknyttet mekanisk avtrekk i kjøkken.
Det er tilluftsventiler gjennom yttervegg i kjøkken og stue med innvendige klaffventiler, forøvrig er det ikke montert tilluftventiler i yttervegger.
Det er etablert luftespalte i vindusrammer.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Ny avtrekksvifte er montert i 2008 i henhold til tidligere eier.

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Det anbefales å fremføre og etablere mekanisk avtrekksventil i kjøkken for og bedre luftutvekslingen.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov tiltak utover normalt vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

## 6.21 Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
|---|---|

Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr i 2009 i henhold til tidligere eier.
Plast gulvsluk produsert i 1991, montert i badet i 1995.

Sanitærutstyr i bad i 1.etasje:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Veggmontert speil med to overliggende lyspunkt over servant. To veggmonterte skap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Det er montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra sisternekasse montert i vegg.

En svingbar dusjvegg kommer i konflikt med rullestein på gulv i dusjsone ved åpne/lukke funksjon.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i vegger i våtsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.
Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall da vann blir liggende på gulv etter benyttelse.
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 5,5 cm.

Stedvis bompuss under gulvfliser.
Enkelte sprekk/rissdannelser i gulv- og veggfliser.
Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser.
Svertesoppdannelser i silikonfuge og fugemasse i dusjsone.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1995 i henhold til levetidsbetraktning.
Det ble i tillegg registrert en folie/membranduk i slukbrønnen, antatt montert i 2009.
Folie/membranduken er ikke montert under klemringen til gulvsluket. Forholdet er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.

**Anbefalte tiltak**

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **150 000 - 300 000** |

## 6.22 Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Badet er oppført i 1995 med plast gulvsluk. Sanitærutstyr er fra senere tid, ukjent år.

Sanitærutstyr i bad i 2.etasje:
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte skap. Klosett. Helstøpt badekar med avløp ført til gulvsluk og ettgreps badebatteri.

Lokalt hull/slagskade på innside av helstøpt badekar.

Det ble utført hulltaking i vegg fra tilstøtende rom til dusjsone i ett soverom bak skyvedører, det ble ikke registrert negative forhold.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,7 cm.
Fall til gulvsluk i dusjsone under helstøpt badekar var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 4,0 cm.

Vesentlig bompuss under en stor del av gulvfliser, enkelte gulvfliser er delvis løse.
Enkelte sprekk/rissdannelser i fliser.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1995 i henhold til levetidsbetraktning.

**Anbefalte tiltak**

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.

**Utbedringskostnader** **150 000 - 300 000**

## 6.23 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser og rullestein i bad 1, fliser i entre/vf, forøvrig parkett.

2.etasje:
Fliser i bad 2, laminat/vinyl og malte plater i ett soverom, forøvrig laminat.

Laminatgulv i 2.etasje er montert i 2008.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv og laminatgulv er preget av bruksslitasje.

## 6.24 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i bad 1, malt tapet i entre/vf, malte plater i åpent kjøkken, malt tapet/mur i stue, åpent veggsjikt og malt tapet i bod.

2.etasje:
Fliser og malte plater i bad 2, malte plater i stue, malt tapet/mur i ett soverom, malt tapet i ett soverom og plater og malte plater i ett soverom.

Vegger er malt i begge etasjer i 2009 i henhold til tidligere eier.

**Oppsummering av øvrig** **TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.25 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater i alle rom.

2.etasje:
Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue i 1.etasje er målt til ca 2,38 m.
Takhøyden i stue i 2.etasje/loft er målt til 2,38 m på høyeste nivå, dels under skråtak.

**Oppsummering av øvrig** **TG-1**

Papirbånd montert over plateskjøter i himling i stue i 1.etasje har lokalt løsnet fra underlag. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.26 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte/malte dører fra byggeår, med glassfelt mellom entre/vf og stue, som skyvedører til bod i 1.etasje og til to soverom.

**Oppsummering av øvrig** **TG-1**

Baderomsdør i 1.etasje er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.
Det ble ikke registrert funksjonelle feil ved dørene.

## 6.27 Øvrig: Utstyr og innredninger

| Beskrivelse |
| --- |
| Dørklokke.<br>Skyvedørsgarderobe i ett soverom i 2.etasje samt med speilfronter i entre/vf. |

| **Oppsummering av øvrig** | **TG-1** |
| --- | --- |

## 6.28 Øvrig: Garasjeplass

| Beskrivelse |
| --- |
| Det følger en garasjeplass i rekke med boligen, antatt oppført i ca 1995.<br>Garasjerekken er oppført i bindingsverk med utvendig beiset trepanel, saltak tekket med betong takstein, separate vippeporter til hver garasjeplass.<br>Garasjeplassen er oppført med støpt såle, en lukket platekledd vegg på en side, en side er åpen mot naboplass. Lukket bod i indre del av garasjeplassen, hemsløsning/lagringsplass under saltak.<br>Garasjerekken fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.<br>Garasjeplassen er ikke arealberegnet da biloppstillingsplassen ikke er fysisk inndelt med vegger på alle sider. |

| **Oppsummering av øvrig** | **TG-1** |
| --- | --- |

## 6.29 Krypkjeller

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.30 Støttemur

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.31 Rom under terreng

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.32 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.33 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.34 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38240684 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Lobna Ed-dahbi | Toofan Keshtkar |

| Gateadresse |
| --- |
| Røhrts vei 34 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 1181 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3547391

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i noen av flisene på badet i både 1. og 2.etasje

Document reference: 38240684

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært maur utenfor inngangsdøren et par somre. Vi har satt ut bokser med maurmiddel begge gangene også blir det borte

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladestolpe på fast parkeringsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier utførte takløft før vi overtok eiendommen

Document reference: 38240684

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det regner jeg med

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i et par av garasjene som tilhører noen i sameiet. Dette har blitt fikset, men det kan bli behov for flere utbedringer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240684

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240684

# E-Signing validated

secured by nets

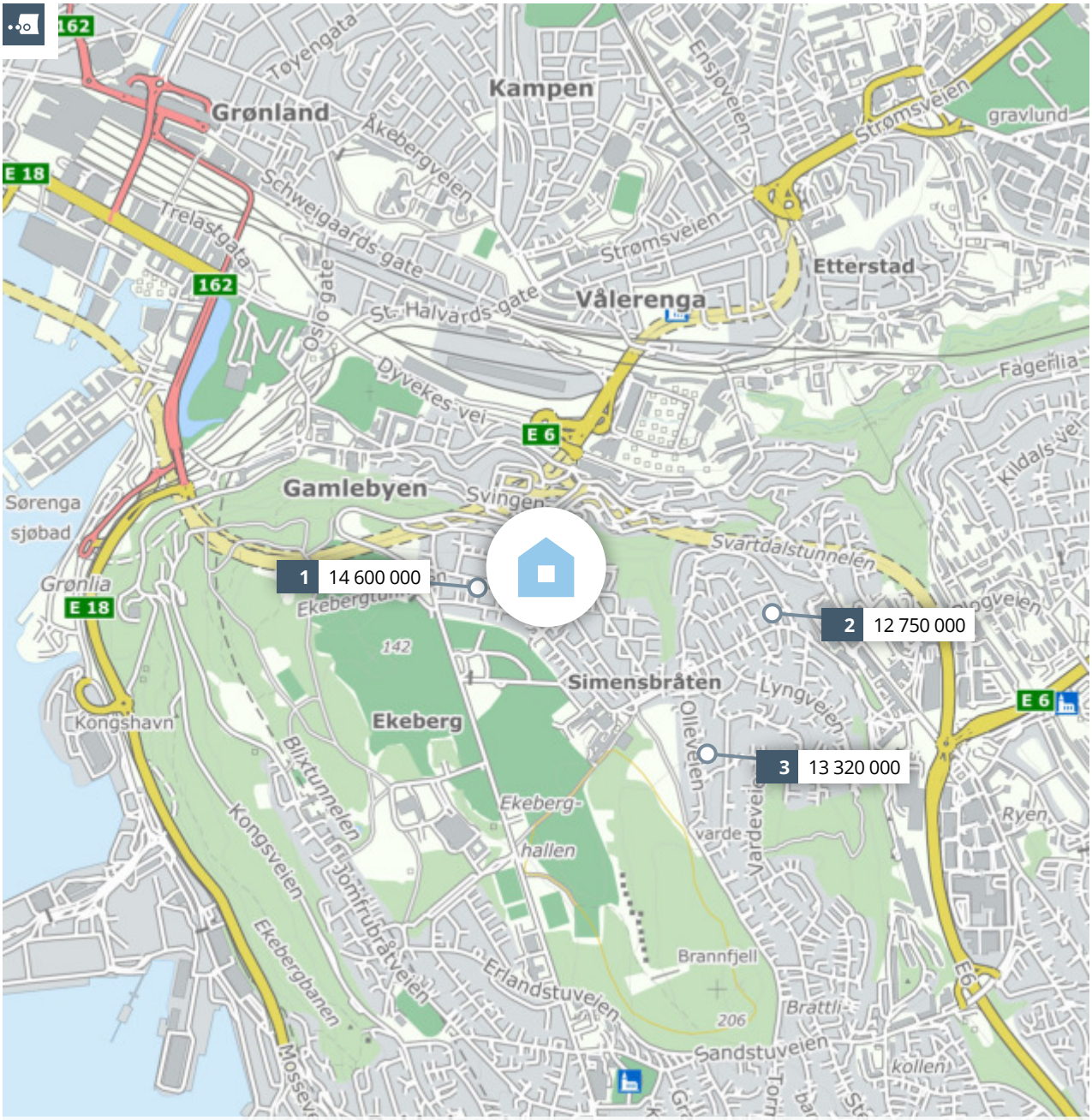
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lobna EdDahbi | ff0a05a33bf5b8f36458a2f7833785911ee371b3 | 14.01.2025 15:50:56 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Toofan Keshtkar | 27780cc17eb3a60896accf376ea2aa29139940c2 | 14.01.2025 20:15:12 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 38240684

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

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# RØHRTS VEI 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 21.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Røhrts vei 34, 1181 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 134 BNR 56 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLE EKEBERG

Verdivurdert til

# 11 900 000

| - | 11 900 000 | 98 347 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 121 m² | 5 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 278 m² |
| Byggeår | | | | | | 1995 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |
| Parkering | |

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

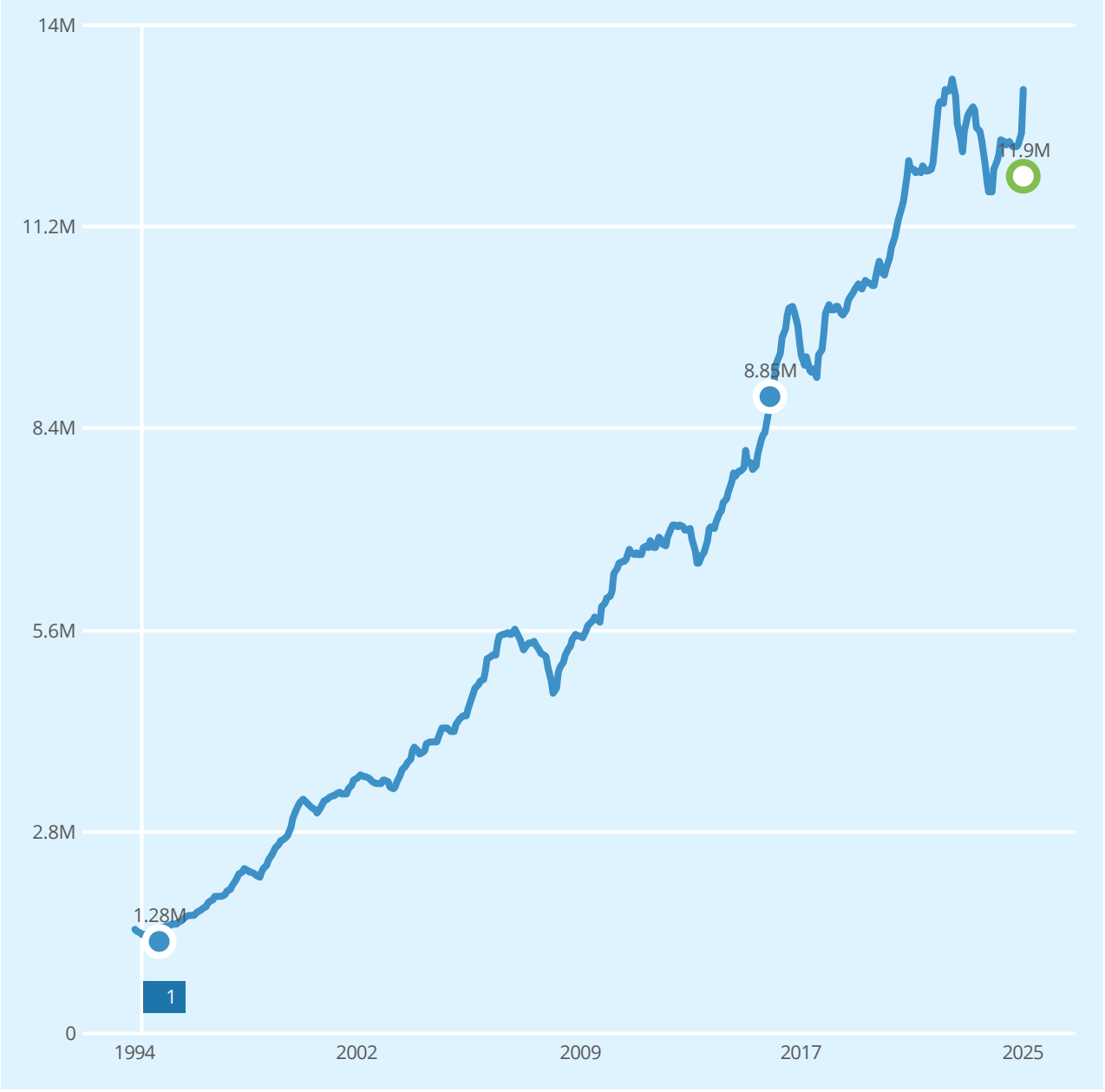
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Røhrts vei 9 | | | | 08.05.2024 | 12 000 000 | **14 600 000** | 0 | 14 600 000 | **64 889** |
| | 225 m² | 1924 | 875 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Svaleveien 4 C | | | | 01.09.2022 | 13 250 000 | **12 750 000** | 0 | 12 750 000 | **88 542** |
| | 144 m² | 1974 | 604 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Olleveien 18 B | | | | 23.10.2023 | 14 500 000 | **13 320 000** | 0 | 13 320 000 | **65 941** |
| | 202 m² | 1985 | 530 m² | 4 sov | | | | | | |

Innholdsrik enebolig med solrik terasse og hage I Garasje I Barnevennlig og trafikkskjermet I Ekeberg skolekrets

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.04.2016 | 10.05.2016 | 17.08.2016 | 6 900 000 | 8 850 000 | - | 8 850 000 | 2 |
| 27.06.1995 | | 27.06.1995 | - | 1 280 000 | - | 1 280 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. TG3 på begge bad, mye må gjøres av oppgraderinger.

# Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

38
eneboliger til salgs

18.3M
17.8M
**17 020 000** Prisantydning i snitt
16.3M
15.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

126
dager

# Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

30
eneboliger solgt

16.8M
16.6M
**16 471 000** Prisantydning i snitt
16.4M
**16 368 000** Salgspris i snitt
16.2M

Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**98 347** Røhrts vei 34 Totalpris 11 900 000

**69 844** Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

**66 708** OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

# VEDTEKTER

# VEDTEKTER

# FOR

# LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING

**Vedtatt på konstituerende huseiermøte 28. september 1995.**

**Revidert 1.gang på årsmøtet 30. mars 2000.**
**Revidert 2.gang på årsmøtet 28. mars 2007.**

# *V E D T E K T E R*

## *§ 1*

*Huseierforeningens navn er "LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING"*

## *§ 2*

*LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av gnr. 134 bnr. 48-76 og 77 i Oslo.*

*Formålet med dannelsen av huseierforeningen er å:*

1. *Ivareta driften av huseierforeningen.*
2. *Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal for gnr.134 bnr. 46 i Oslo.*
3. *Ivareta saker som lovgivning eller offentlig myndigheter bestemmer er felles anliggende.*

## *§ 3*

*Huseierforeningens kostnader og eventuelle inntekter fordeles likt på husene med 1/30-del på hver. Utgifter ifb. med garasjebygg bestrides av eierne av garasjene med en lik del på hver garasjeplass. For huseierforeningens felles forpliktelser er den enkelte huseier proratarisk ansvarlig med 1/30-del.*

## *§ 4*

*Den enkelte eier har full rettslig råderett over sitt hus, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering.*

*Innehaver av det enkelte hus er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelle andre utgifter som huseierforeningen har vedtatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.*

*Den enkelte huseier har selv ansvar for vedlikehold av sin eiendom med påstående bygning og anlegg. Fellesanlegg og fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.*

## *§ 5*

*Huseierforeningens øverste myndighet er huseiermøtet. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjett for påfølgende år. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned. Styret skal varsle om tid for årsmøte senest 1 måned før møtet skal holdes.*

*Forslag som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.*

## *§ 6*

*Ekstraordinært huseiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 av huseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.*

*Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært huseiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.*

***§ 7***

*I huseiermøtet har eierne stemmerett med en stemme for hvert hus de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.*

***§ 8***

*Årsmøtet skal:*

1. *Behandle årsberetning fra styret.*
2. *Behandle og godkjenne årsregnskapet.*
3. *Vedta budsjett.*
4. *Velge styre med vararepresentanter.*
5. *Velge revisor.*
6. *Velge valgkomite.*
7. *Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.*

***§ 9***

*Huseiermøtet / årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger huseiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende eierne.*

*Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på huseiermøtet. Protokollen skal lese opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på huseiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eiere.*

*Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.*

*Det kreves 2 / 3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:*

1. *Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierforeningen eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.*
2. *Endring i vedtektene.*
3. *Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.*

*Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.*

***§ 10***

*Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på huseiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.*

***§ 11***

*Til å forestå driften av huseierforeningen, velger eierne på huseiermøtet et styre på fire medlemmer(leder, økonomiansvarlig, miljøansvarlig og styremedlem) med to varamedlemmer. . Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Gjenvalg kan finne sted.*

*Tjenestetiden opphører ved avslutning av årsmøtet i det tjenestetiden utløper.*

*Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.*

***§ 12***

*Styret står for den daglige drift av huseierforeningen og forvaltning av huseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet / huseiermøtet. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.*

*Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.*

*Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, likevel minst to ganger i året.*

*Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er til stede.*

***§ 13***

*Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling aller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.*

***§ 14***

*Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.*

***§ 15***

*Huseierforeningens utgifter skal fordeles på eierne i henhold til § 3. Huseiermøtet fastsetter á kontobeløp. Styret kan unntagsvis utskrive á kontobeløp.*

***§ 16***

*Huseierforeningens styre, eller forretningsfører dersom slik er ansatt, plikter å påse at bygninger og utstyr som eies i felleskap til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene i hht. vedtektenes § 3.*

***§ 17***

*Det kan vedtas ordensregler for fellesarelet.*

# ÅRSBERETTNING 2024

**Innkalling til årsmøte i Lille Ekeberg Huseierforening**

Tid: Torsdag 11. april 2024 kl 19.00

Sted: Lille Ekeberg Barnehage

**Dagsorden**

Sak 1: Registrering av stemmeberettigede og godkjente fullmakter

Sak 2: Godkjenning av innkalling og sakspapirer

Sak 3: Valg av møteleder, en til å undertegne protokoll og referent

Sak 4: Årsberetning for perioden 27.4.23 – 11.4.24

Sak 5: Regnskap for 2023

Sak 6: Budsjett for 2024

Sak 7: Saker til behandling

a) Disponering av innbetalt tilknytningsavgift for elbillading, og pris for lading
b) Dokumenthåndtering og arkiv for LEH
c) Videreføring av RenDunk abonnement

Sak 8: Valg

Sak 9: Eventuelt

Vi minner om at hver av eierne har stemmerett med en stemme for hvert hus de eier. Eierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Vennlig hilsen

Styret i Lille Ekeberg Huseierforening

**Sak 4: Årsberetning Lille Ekeberg Huseierforening for 2023**

# ÅRSBERETNING FOR LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING FOR PERIODEN 27.4.2023 – 11.4.2024

**Sammensetning av styret.**

Styreleder: Erlend J. Broli, Røhrts vei 44

Kasserer: Dreng Moi, Røhrts vei 46

Styremedlem: Frode Horn, Røhrts vei 70

Styremedlem: Martin Stabenfeldt, Røhrts vei 68

**Årsmøte**

Årsmøte for 2023 ble avhold 27. april 2023 i Lille Ekeberg Barnehage.

**Styremøter**

Styret har i perioden hatt 4 styremøter. I tillegg har styret hatt sporadisk kommunikasjon per e-post.

**Styreverktøy**

Styret har sett på alternative løsninger som kan dekke behovene for dokumenthåndtering for LEH på en ikke for kostnadskrevende måte. Styret har vurdert verktøyet «Bård» og fremmer forslag om dette på årsmøtet.

**Vårdugnad**

Vårdugnad ble gjennomført lørdag 6.mai 2023

**Vedlikehold av fellesanlegg**

Garasjeanleggene for Røhrts vei 28-42 og 44-62 ble malt på dugnad vår/sommer 2023.

**Drift av elbilanlegget**

Det har vært god regulær drift av elbil-anlegget i 2023. Utfordringene den enkelte har hatt er løst i dialog med Defa kundeservice. Totalt er det ladet for i overkant av 22.000 kWh i 2023. Vel 4.000 kWh mer enn i 2022. Prisen for lading har gjennom perioden vært 4 kr/kWh. Anlegget har hatt et driftsmessig overskudd i 2023 på kr 11.833,79. Det er dermed grunnlag for å sette prisen noe ned (se eget forslag).

**Trampoline**

Trampoline ble satt opp på våren og var i bruk gjennom vår/sommer 2023. Trampolinen ble «stengt» på høsten 2023 av sikkerhetsgrunner. Etter endt sesong er det klart at vi enten må reparere eller kjøpe ny trampoline.

**Forsikring**

Garasjer og fellesanlegg (forsikringsnummer 78742315), samt ladeanlegg (forsikringsnummer 89026099) er forsikret hos Gjensidige.

**HMS**

Inspeksjon av brannslukningsapparater og lekeplass ble foretatt i forbindelse med vårdugnaden.

**Brøyting**

Avtale om brøyting er med BK-anlegg AS.

**Kommentar til regnskapet for 2023**

Det største avviket sammenlignet med budsjett er knyttet til innføring av «Styrerommet». Dette er ikke gjort og har medført et avvik på kr 42.000,- i forhold til budsjett.

Kostnader til vedlikehold/grønt/dugnad … er noe høyere enn budsjettert. Dette er hovedsakelig knyttet til innkjøp av maling i forbindelse med maling av garasjeanleggene. I tillegg er det påløpt kostnader for Rendunk både for 2022 og 2023 fordi en beboer hadde betalt for 2022 ved en feil. Dette er refundert.

Årsresultat for Lille Ekeberg Huseierforening ble på kr 85.808,36. Huseierforeningen hadde ved utgangen av 2023 totalt kr. 152.934,- på konto.

Elbilanlegget har et regnskapsmessig overskudd på kr 37.313,79. Dette inkluderer betaling for tilknytning fra ett nytt medlem på kr 25.480. Fratrukket dette, er det er driftsoverskudd for elbil-ladingen på kr 11.833,79.

**Sak 5: Regnskap for 2022**

Se eget vedlegg

**Sak 6: Forslag til budsjett for 2023**

Se eget vedlegg

**Sak 7: Saker til behandling**

**Sak 7a: Disponering av innbetalt tilknytningsavgift for elbillading, og pris for lading**

Elbilanlegget har fått et nytt tilknyttet medlem. I tråd med beslutning på årsmøtet for 2021 har dette medlemmet betalt sin pro-rata andel av infrastrukturkostnadene for etablering av anlegget, indeksert med KPI (totalt kr 25.480,-).

I forbindelse med etablering av anlegget, forskutterte LEH kr 15.000,- for tilrettelegging av ladepunkter utover de som er tilknyttet anlegget. Med det innbetalte beløpet og generell god økonomi er det naturlig å vurdere å tilbakebetale forskuttert beløp til LEH.

Strømprisene har stabilisert seg på et lavere nivå enn tilfellet var høsten 2022. Erfaringene tilsier at driftskostnadene er forutsigbare og under kontroll, og anlegget hadde et solid driftsmessig overskudd i 2023. Det er dermed grunnlag for å sette prisen noe ned.

**Forslag til vedtak:**

- LEH får tilbakebetalt forskuttert beløp på kr 15.000,- fra ladeanlegget.
- Prisen for lading settes til 3 kr/kWh.
- Styret får fullmakt til å fortløpende vurdere pris i lys av utvikling av kostnader og strømpris.

**Sak 7b: Mulig innføring av Bård styreportal**

Bård Styreportal, for lag og foreninger, Basic nivå (www.BRD.no) er et verktøy hvis formål er at nytt styre/nye medlemmer enkelt kan følge tråden fra forrige styre(r) og at vi kan gjøre det enklere for nye framtidige styremedlemmer å delta i styret, dvs at mer ligger til rette for enkelt å kunne overta og videreføre jobben fra & til nye styrer.

Bård er en sky-basert styreportal, på enkelt nivå (lavest av 3 mulige Bård-nivåer). Verktøyet inneholder møteplanlegginger (styremøter/årsmøter), styrets/sameiets dokumenter/dokumentlagring, automatisk oppfølging/fordeling av oppgaver, e-signaturer via Bank-ID, samt innlogging knyttet til Bank-ID & Brønnøysundregisteret ift faktiske medlemmer i styret. «Basic» Bård-nivået (av 3 mulige) inneholder ikke automatisk medlemsregister (for div utsendelser, VIPPS betalinger, etc) og heller ikke regnskapsintegrasjon (kan evt oppgraderes for slike funksjoner, om det behovet skulle dukke opp, det nivået er dyrere, ca 2,5 ganger dyrere).

**Forslag til vedtak:**

- Årsmøtet gir nytt styre fullmakt til å etablere Bård som styreportal for LEH

**Sak 7c: Videreføring av Rendunk**

LEH har avtale med Rendunk om rengjøring av avfallsdunkene. Dette vil koste ca kr 5800,- for 2024. Styret ønsker diskusjon om erfaringer og videreføring av dette abonnementet på årsmøtet.

**Sak 8: Valg**

**Valg av styre for LEH**

Valgkomiteens innstilling legges fram på møtet

**Valgkomite**

Valgkomite for årsmøte 2025 foreslås valgt på årsmøtet

# Lille Ekeberg Huseierforening

Fordeling av foreningens formue 178.151 og renteinntekter 1.560 til personlig skattemelding for 2023. Fordeles med 1/30 pr. hus.

Pr. hus:

**Formue = 5.938**

**Renter = 52**

# BUDSJETT 2024

## Lille Ekeberg Huseierforening .

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| Kontigent 25 andeler | 148,975 | 148975 | 5.959 kr per andel |
| Kontigent 5 andeler | 25,000 | 25000 | 5.000kr per andel |
| Renter | 2,000 | 1555.99 | |
| Sum | 175,975 | 175,531 | |
| | | | |
| **Utgifter** | | | |
| Forsikring | 14,000 | 12818 | |
| Strøm | 10,000 | 9755.31 | |
| Vedlikehold/grønt/dugnad/jul | 20,000 | 33319.42 | |
| Bankomkostninger | 1,000 | 601.9 | |
| Brøyteavtale BK-Anlegg AS | 28,000 | 26728 | |
| Kontainerleie | 7,000 | 6500 | |
| Bestyrelse SW Bård Standard | 5,000 | 0 | |
| Sum | 85,000 | 89,723 | |
| | | | |
| Resultat | 90,975 | 85,808 | |

# KOMBINERT REGNSKAP LEH OG EL BIL 2023

## Lille Ekeberg Huseierforening .

| | Budsjett 2023 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Inntekter** | | |
| Kontigent 25 andeler (5959 kr) | 148 975 | 148975 |
| Kontigent 5 andeler (5000 kr) | 25 000 | 25000 |
| Renter | 200 | 1555,99 |
| | | |
| Sum | 174 175 | 175530,99 |
| | | |
| **Utgifter** | | |
| Forsikring | 14 000 | 12818 |
| Strøm | 8 000 | 9755,31 |
| Vedlikehold/grønt/dugnad/jul/årsmøte | 18 000 | 33319,42 |
| Bankomkostninger | 2 800 | 601,9 |
| Brøyteavtale BK-Anlegg AS 2022 | 28 000 | 26728 |
| | | |
| Kontainerleie | 7 000 | 6500 |
| Bestyrelse Software | 42 000 | 0 |
| | - | |
| Sum | 119 800 | 89722,63 |
| | | |
| Resultat | 54 375 | 85808,36 |
| | | |
| **Noter til regnskap:** | | |
| 1.)Utlån for forskudd ladepunkter for EL bil lading. | 15000 | |
| | | |
| Tilbakeføring fra Brukskonto til EL Bil konto for strøm forbruk: | 9755,31 | |

| **EL BIL regnskap 2023** | Inntekter |
|---|---|
| **Inntekter:** | |
| Banking Circle (innsamling betaling fra medlemmer) | 76483,13 |
| Kontigent nytt medlem | 25480 |
| Renteinntekter | 3,72 |
| Sum | 101966,85 |
| **Utgifter:** | |
| Strøm | 38711,46 |
| Forsikring | 1215 |
| Nettec, kommunkasjon til ladestasjonene. | 8802 |
| Defa 2022 og 2023 leie av laderne | 15900 |
| Bank omkostninger | 24,6 |
| Sum | 64653,06 |
| EL bil Resultat | 37313,79 |
| **Noter til regnskap:** | |
| 1.) Forskudd ladepunkter (gjeld) til LEH | 15000 |
| 2.) Nettec 11 mnd. 2024 (fordring) | 8208 |
| 3.) Forsikring 9 mnd 2024 (fordring) | 3645 |
| **Samlet resultat** | |
| LEH resultat | 85808,36 |
| EL bil resultat | 37313,79 |
| SUM | 123122,15 |

# FERDIGATTEST - NYBYGG BOLIG - 1996

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ivar og Lindis Brennhovd
Rørth's vei 34

1181 OSLO

Solbrekken, Jan
Selvaag,p.b.100 Vinderen

0319 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 930060825 | 96/74129 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Arild R. Johannessen | 1. november 1996 |

Arbeidssted : 134/0056 Brannfjellveien- Røhrts vei
Byggherre : Ivar og Lindis Brennhovd, Rørth's vei 34, 1181 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG HUS 9

---

# FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

---

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

# ORIGINAL BYGGETEGNING

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

56 34

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | 134/0046 ~~Brannfjellveien -~~ Rørhrts vei | Journalnr. | 93/060825 SB |
| Arbeidets og bygningens art | NYBYGG BOLIG HUS 9 | Innlevert | 29,11,93 |
| Byggherre | Selvaag- Bygg, Postboks 100 Vinderen, 0319 OSLO | | |
| Anmelder | Selvaag- Bygg, Postboks 100 Vinderen, 0319 OSLO | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ~~1~~ | | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | |
| ~~2~~ | | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | |
| ~~3~~ | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | |
| 4 | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | |

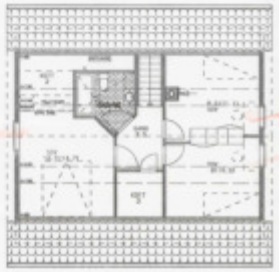
Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 29/4-94

SEND BYGGETILLATELSE 18/5-94 Med forbehold

App. 27/4 -94 Igangs.. 8/11 -94 Tatt i bruk 25/5-94 24.5 - 1995




1.ETG
BRA
70.2



2.ETASJE
BRA
43.0



FASADE MOT NORDVEST



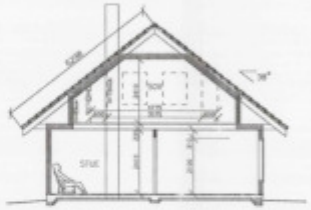
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST




SNITT

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

MOTTATT
16.NOV.95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

| REV. | DATO | REV.OMFATTER | REV.AV | KONTR |
|---|---|---|---|---|
| F | 23.01.95 | ENDRET SNØFANGERE | K | F |
| E | 01.10.94 | INNG. TEMPP. +PLATTING ENDRET TEGNING | K | F |
| D | 30.08.94 | SENKET 25cm, +ENDR.HUSDYP. REV. I SNITT T.SD. | K | F |
| C | 16.06.94 | REV. SNITT T.SD PLANER ENDRET TYPE | K | F |
| B | 09.03.94 | DIV.REV. KJØKKEN OG MED. BADEVAR | K | F |
| A | 04.03.94 | DIV.REV.PLANER OG FYSADER | K | F |

Selvaagbygg

PROSJEKT
LILLE EKEBERG

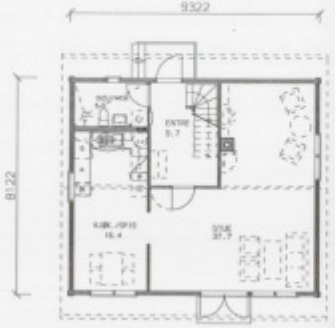
| FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR. |
|---|---|---|
| - | 134 | 46 |

TEGNING OMFATTER
PLAN, SNITT OG FASADE
-

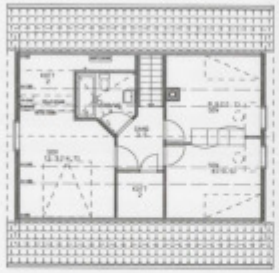
3

| HUS | | HUSTYPE |
|---|---|---|
| 9 | | 1A |
| MÅL | DATO | TEGNET AV |
| 1:100 | 19.11.93 | AvS |

PROSJEKT NR. | SEKVENS NR. | HUSNR. | REV.
Tegn.nr: 1861 A . 9 F




1. ETG
BRA
70.2



2. ETASJE
BRA
43.0




FASADE MOT NORDVEST



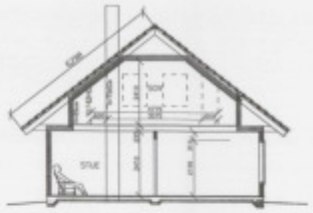

FASADE MOT SØRØST




FASADE MOT SØRVEST




FASADE MOT NORDØST




SNITT

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

ARKIVEKSEMPLAR

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| B | 99.99.99 | DIV. REV. KJØKKEN INN. MED BADEKAR | KJF | |
| A | 99.99.99 | DIV. REV. PLANER OG FASADER | KJF | |

Selvaagbygg

PROSJEKT: LILLE EKEBERG

| FELT | GNRS NR. | BRUKS NR. |
|---|---|---|
| - | 134 | 46 |

TEGNING OMFATTER: PLAN, SNITT OG FASADE -

| HUS | HUSTYPE |
|---|---|
| 9 | - |

| MÅL | DATO | TEGNET AV | PAPIRSTØRRELSE |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 19.11.93 | AS | A3 |

PROSJEKT NR. | SKJEMA | HUSNR. | DR. | REV.

Tegn.nr: 1861 A . 9 8

# FERDIGATTEST - TAKOPPLØFT OG PÅBYGG - 2016

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tømmermester Øistein T. Kjus
Sigrids vei 14
1473 LØRENSKOG

Dato: 09.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 200809409-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | RØHRTS VEI 34 | Eiendom: | 134/56/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ivar og Lindis Brennhovd | Adresse: | Røhrts vei 34, 1181 OSLO |
| Søker: | Tømmermester Øistein T. Kjus | Adresse: | Sigrids vei 14, 1473 LØRENSKOG |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Påbygging |

# Ferdigattest - Røhrts vei 34

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.5.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200809409 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D1 | | 1/5 |
| Plan og fasader | | | 6/2 |
| Fasader | | | 6/3 |

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

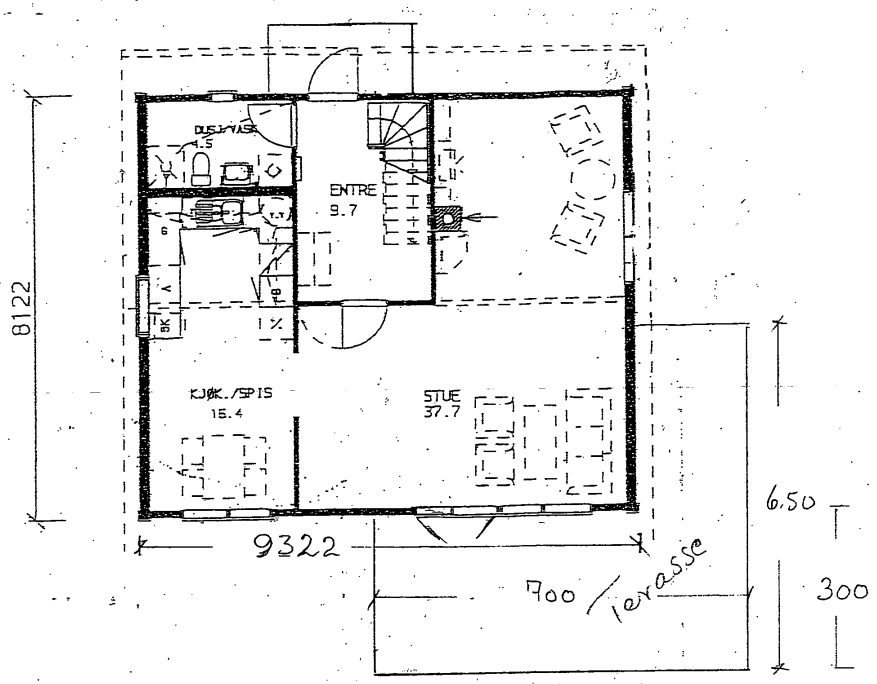
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2016 av:

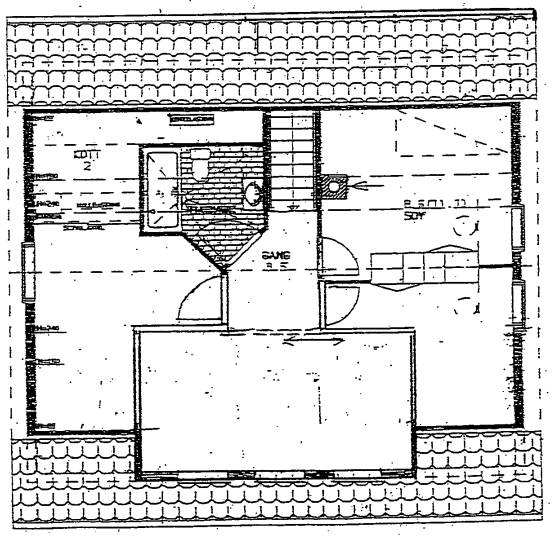
Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

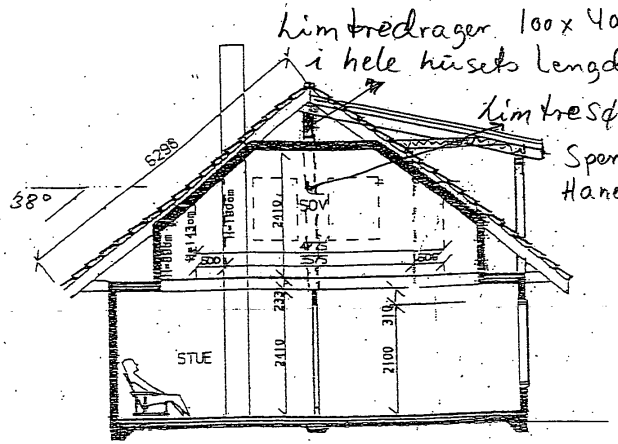
**Kopi til:**
Ivar og Lindis Brennhovd, Røhrts vei 34, 1181 OSLO, IBS@online.no

# BYGGETEGNING - TAKOPPLØFT OG PÅBYGG




2. ETASJE
RRA




SNITT

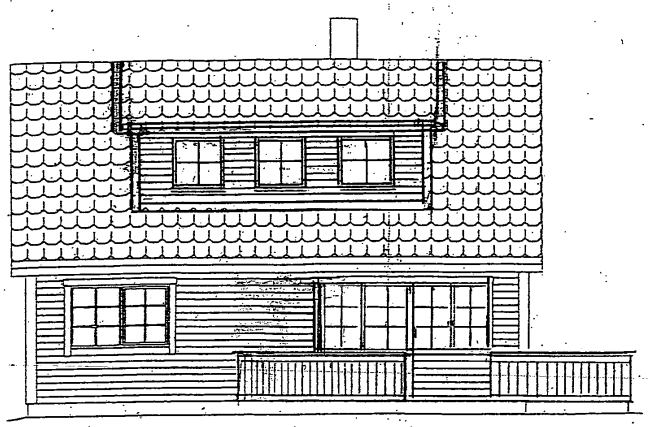
Nye yttervegger og tak utføres i henhold til NBI blader 20cm isolasjon i vegger og 30 cm i tak
Rømningsvindu i henhold til TF § 7.27


Tømmermester Øistein T. Kjus
Sigridsvei 14
1473 Lørenskog
Tlf. 67 90 23 30
Mob 90115715

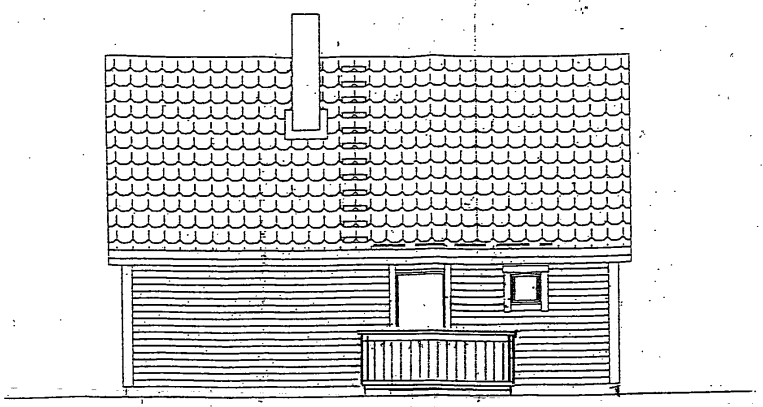

M: 1:50

Gr nr. 134 Brnr 56 Rørtsvei 34
Ivar og Lindis Brennhovd
1181 Oslo

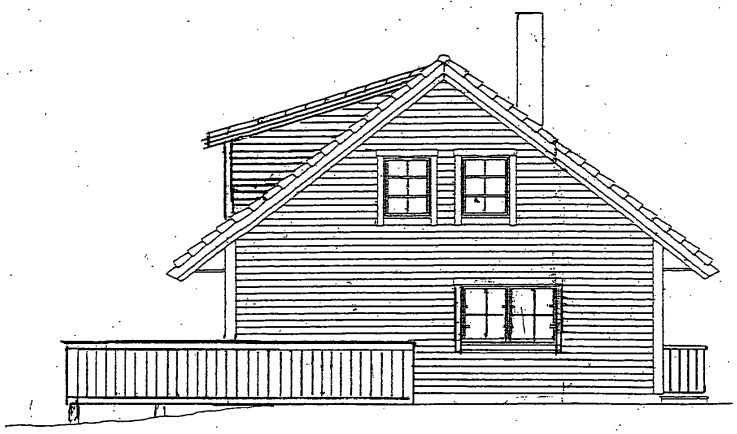
Takoppløft m/utvidelse 2. etg



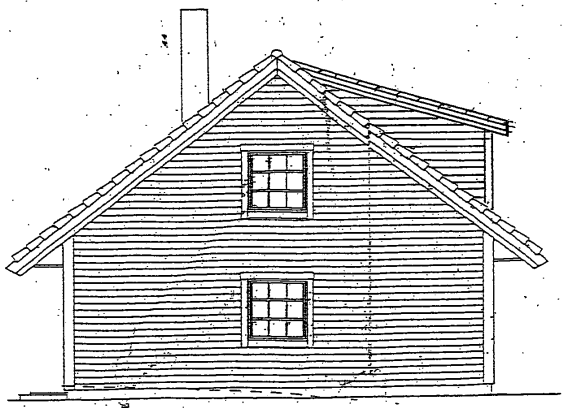
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRØST

M. 1:50


Tømmermester Øistein T. Kjus
Sigridsvei 14
1473 Lørenskog
Tlf. 67 90 23 30
Mob 90 11 15 15


| |
|---|
| Gr nr 134 Br nr 56 Rønhrtsvei 34 |
| Ivar og Lindis Brennhovd |
| 1181 Oslo |
| Takoppløft m/utvidelse 2 etg |

SERVITUTT

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0684 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3653046/25532304
Bestilling: C3 2025-01-14 (4) 127

Dato
14.01.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7277 | 105 | 9.2.1995 | REGISTRERING AV GRUNN |

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

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 134 | 46 | 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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
09 FEB 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7277

Mappenr.: 940061388

Doknr 7277 Tinglyst 09.02.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 134 bnr. 48- bnr. 77

Den 19. januar 1995 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over

30 parseller av gnr. 134 bnr. 46

som er gitt følgende registernummer:

| Parsell | Registernr. Gnr/bnr | Ca. areal m2 | Rekv.nr. |
|---|---|---|---|
| 1 | 134/48 | 540 | 95/129 |
| 2 | 134/49 | 470 | 95/130 |
| 3 | 134/50 | 590 | 95/131 |
| 4 | 134/51 | 520 | 95/132 |
| 5 | 134/52 | 280 | 95/133 |
| 6 | 134/53 | 290 | 95/134 |
| 7 | 134/54 | 280 | 95/135 |
| 8 | 134/55 | 370 | 95/136 |
| 9 | 134/56 | 270 | 95/137 |
| 10 | 134/57 | 290 | 95/138 |
| 11 | 134/58 | 290 | 95/139 |
| 12 | 134/59 | 390 | 95/140 |
| 13 | 134/60 | 250 | 95/141 |
| 14 | 134/61 | 300 | 95/142 |
| 15 | 134/62 | 570 | 95/143 |
| 16 | 134/63 | 410 | 95/144 |
| 17 | 134/64 | 390 | 95/145 |
| 18 | 134/65 | 440 | 95/146 |
| 19 | 134/66 | 450 | 95/147 |
| 20 | 134/67 | 400 | 95/148 |
| 21 | 134/68 | 480 | 95/149 |
| 22 | 134/69 | 360 | 95/150 |
| 23 | 134/70 | 320 | 95/151 |
| 24 | 134/71 | 280 | 95/152 |
| 25 | 134/72 | 430 | 95/153 |
| 26 | 134/73 | 430 | 95/154 |
| 27 | 134/74 | 320 | 95/155 |
| 28 | 134/75 | 290 | 95/156 |
| 29 | 134/76 | 280 | 95/157 |
| 30 | 134/77 | 780 | 95/158 |

Forretningen er rekvirert av: A/S Selvaag- Bygg.

Bestyrer ved forretningen var Inger-Anne Sæther.

Delingen er godkjent den 20. desember 1994
av Plan- og bygningsetaten.

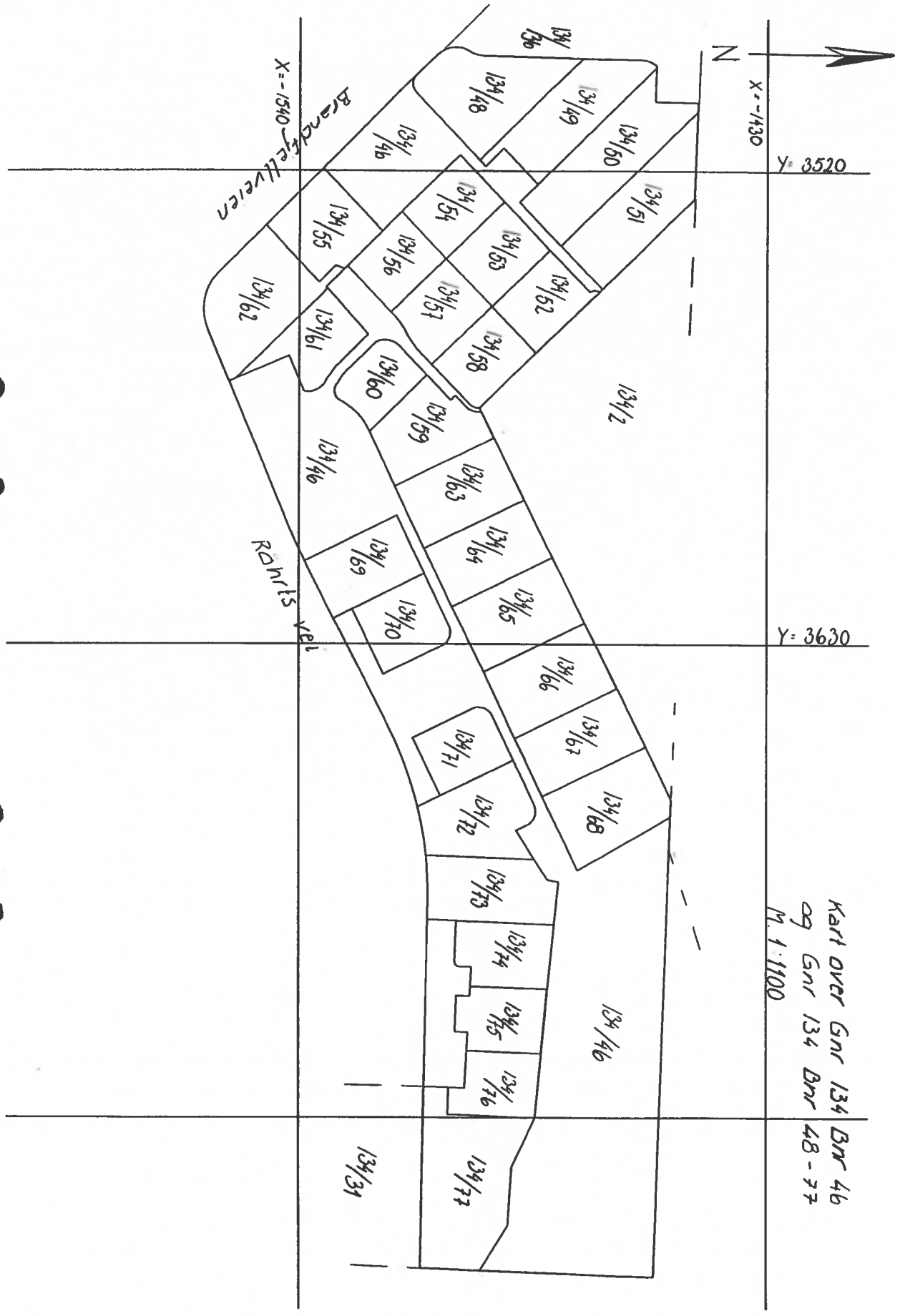
Skisse over parsellene er vist på vedlagt kart.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.
Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens
paragraf 1-6 og forvaltningsloven.

Avdeling øst, måle- og deleseksjonen den 1. februar 1995.

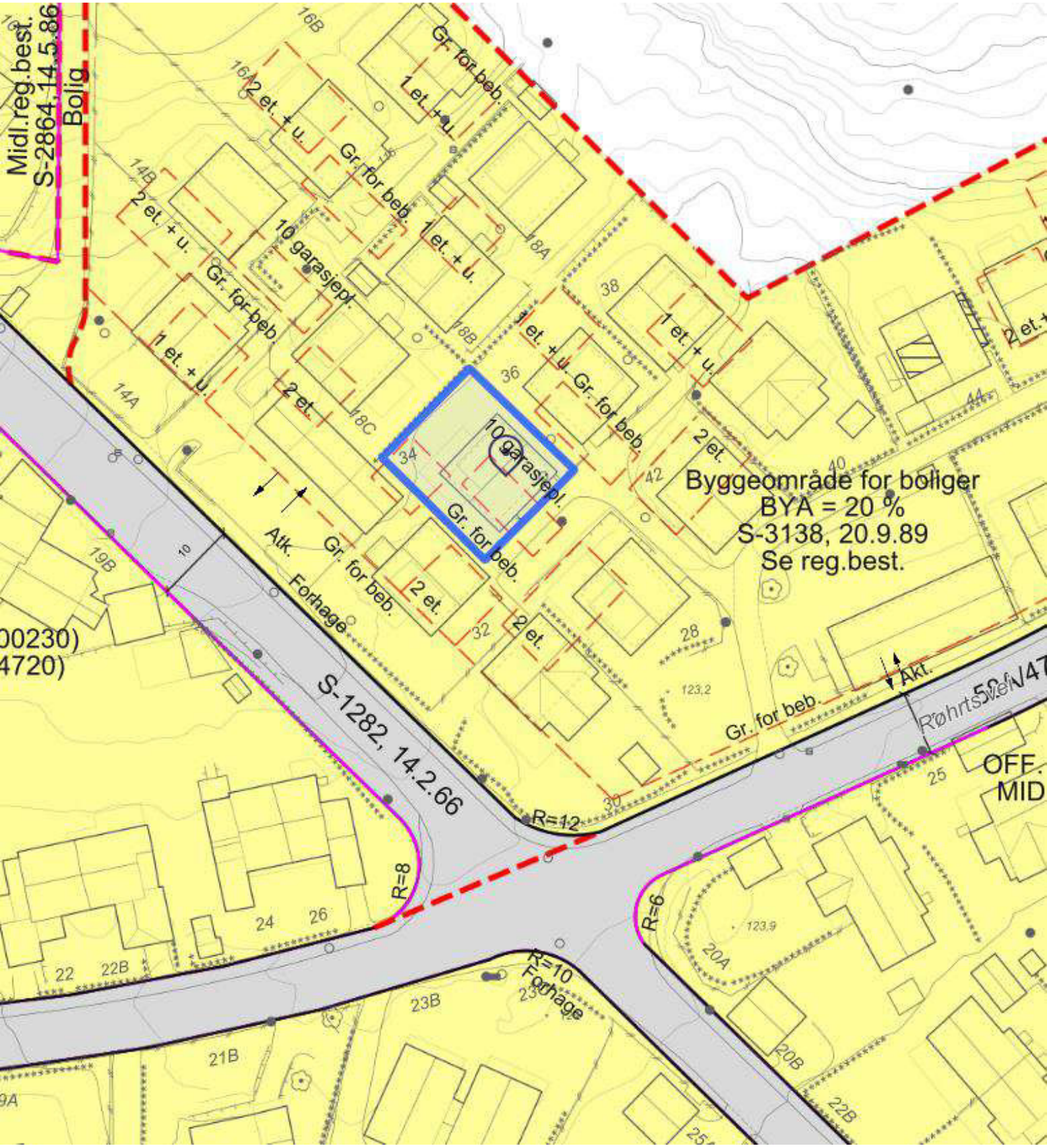
Berit Danielsen
Berit Danielsen
Seksjonsleder

Inger-Anne Sæther
Inger-Anne Sæther
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysingsstempel:


N
X = 1430
X = 1540
Y = 3520
Y = 3630
Brandsfjellveien
Rønrts vei
134/36
134/48
134/49
134/50
134/46
134/51
134/54
134/55
134/56
134/53
134/57
134/52
134/62
134/61
134/58
134/60
134/59
134/2
134/46
134/63
134/64
134/69
134/65
134/70
134/66
134/71
134/67
134/72
134/68
134/73
134/74
134/75
134/46
134/76
134/31
134/77
Kart over Gnr 134 Bnr 46
og Gnr 134 Bnr 48 - 77
M. 1:1000

# UTSNITT
# REGULERINGSKART


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Gr. for beb.
1 et. + u.
2 et. + u.
10 garasjepl.
2 et.
Byggeområde for boliger
BYA = 20 %
S-3138, 20.9.89
Se reg.best.
Atk.
Forhage
S-1282, 14.2.66
R=12
R=8
R=6
R=10
Akt.
Røhrtsvei
OFF.
MID

S-3138

Oslo

# S-3138

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av gnr. 134 bnr.2, Lille Ekeberg.

**Vedtaksdato:** 20.09.1989

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198850338

**Lovverk:** PBL 1985 eller før

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer hvorav den ene etasjen skal være underetasje eller loftsetasje helt eller delvis i takkonstruksjonen. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m. Tillatt bebygd areal, BYA=20% (inkludert 15 m2 pr. biloppstillingsplass på terreng). Bebyggelsen kan oppføres som vist i planen eller som tradisjonell småhusbebyggelse med maksimal fasadelengde 14,0 m og min. 6,0 m mellom hver bygning. Husene skal ha saltak. I tillegg til skissert bebyggelse kan det innpasses et grendehus/felleslokale for beboerne.

§ 4. Biloppstillingsplasser skal opparbeides/anvises etter gjeldende bygge-/planleggingsnorm.

§ 5. Forhagebeltet som er vist i planen langs Brannfjellveien og Røhrts vei skal holdes fri for bebyggelse og parkerte biler etc.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn for godkjenning plan for den ubebygde del av tomten, (jfr. pbl. paragraf 69).

§ 7. Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes
- laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholds områder tilfredsstilles

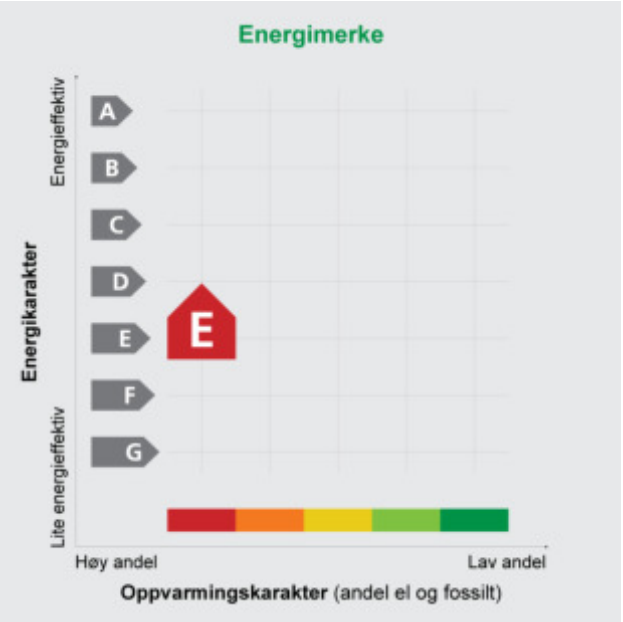
§ 8. Før det gis byggetillatelse skal allmennheten gjennom tinglyst rett gis anledning til fri ferdsel mellom regulert gangveg nord for planområdet og Røhrts vei og likeledes fra Røhrts vei og/eller Brannfjellvegen ut til utsiktspunkt avmerket i planen. Retten knytters i den grad det er mulig til internt trafikksystem.

§ 9. Utbygger plikter å få undersøkt området med henblikk på mulige fornminner/kulturminner, samt eventuelt sikre disse mot ulovlige inngrep i anleggsperioden. Undersøkelsen skal være gjort av fagfolk fra henholdsvis Universitets oldsakssamling og byantikvaren innen det gis bygge-/ gravetillatelse.

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Røhrts vei 34 |
| Postnr | 1181 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 134 |
| Bnr. | 56 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 81178321 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2016-657204 |
| Dato | 20.04.2016 |




| | |
|---|---|
| Eier | Ivar Brennhovd |
| Innmeldt av | Ivar Brennhovd |

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk: 15 774 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 15 774 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## 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)

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1995 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 130 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Røhrts vei 34
Postnr/Sted: 1181 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.04.2016 19:45:57
Energimerkenummer: A2016-657204
Ansvarlig for energiattesten: Ivar Brennhovd
Energimerking er utført av: Ivar Brennhovd

Gnr: 134
Bnr: 56
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 81178321

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

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

## Brukertiltak

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

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Røhrts vei 34
Gnr. 134 Bnr. 56 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
38-24-0684


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Marina Salvigsen

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 92 25 58 89

**E-post:** Marina.salvigsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning 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.*

*Nedenfor 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.

5. 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.

# Notater