OBERST RODES VEI 59 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Brukstillatelse
Deling av eiendom
Brukstilllatelse garasje
Ferdigattest tilbygg
Tegninger rekkehus
Tegninger tilbygg
Tegninger garasjerekke
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Oberst Rodes vei 59 B
1165 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 09/03/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 704
Hjemmelshaver:	Kristine Strømme og Hans Petter Harstad Antonsen
Seksjonsnr:	Ikke aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	419 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Via offentlige vei
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Innhentes av megler.
Byggeår:	1957

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.03.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult. Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Rekvirert av:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Tilstede under befaringen:	Kristine Strømme og Hans Petter Harstad Antonsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 419 kvm.
Tomten er flatt opparbeidet med brostein ved inngangsparti og svakt skrånende fra Oberst Rodes vei mot hagedel.
Tomten er ellers opparbeidet med div. beplantninger og gressplen.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over tre plan inkl. kjeller og med separat hybel del.
Byggegrunn av antatt faste komprimerte masser. Oppført med betongfundamenter på antatt faste/stabile masser.
Grunnmur av betong i eldste delen og lecamur i tilbygd del.
Det ble lagt ny drenering rundt huset i 2024.
Støpt betonggulv mot grunn og trebjelkelag som etasjeskillere.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Tretakskonstruksjon, antatt isolert med mineralull. Taktekkingen er av pappshingel.
Det er hvite nedløp, renner og beslag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehus over 3 plan inkl. kjeller godt beliggende på Nordstrand. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhus. Rolige og barnevennlige omgivelser. Kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud samt skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Noe periodisk vedlikeholdsbehov på vestre yttervegg.
Innvendig har boligen lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Boligen har blitt vesentlig påkostet og modernisert i nyere tid.
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer. To flislagte bad i hoveddel samt et bad i hybeldel.
Boligen disponere egen stor vestvendt markterrasse på ca. 61 kvm. med gode solforhold.

ANNET:
Takhøyde stue 1. etg.: 2,32m
Takhøyde 2. etg.: 2,92m på det høyeste og 1,91m på det laveste.
Takhøyde i kjeller: 2,06m på det laveste.

Oppvarming:
Varmekabel i gulv på alle flislagte gulv.
Det er montert varmepumpe i soverommene i 2. etg. samt i spisestue i 1. etg.,
Det er pipeløp i stuen og kjellerstuen. Pipeløp er ikke undersøkt.

Brannteknisk:
Røykvarsler montert i tak i alle rom i 2. etg., spisestue i 1. etg., kjellerstue og vaskerom i kjeller samt stue i hybel.
Det er brannslukningsapparat i trapperom i 2. etg.
Det er montert brannstige.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 05.03.2025.
Arealbekreftelse.
Byggesakstegning originalt bygg datert 1957.
Byggesakstegning for tilbygg datert 1988.
Brukstillatelse originalt bygg datert 1957.
Ferdigattest tilbygg datert 1990.
Brukstillatelse garasje datert 1994.
Delingsdokument ifm. etablering av egne gårds- og bruksnr. datert 1966.
Div. dokumentasjon fra selger vedr. drenering og tak.
Rapport fra el-kontroll med dokumentasjon vedr. utbedringer datert 04.06.2024.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller.
Gulv: Flis på alle gulv.
Vegger: En flislagt vegg i vaskerom. Panel på en vegg i vaskerom. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malt tre/panel og plater.

1. Etg.
Gulv: Flis på bad og i entré. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad samt over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malt gips.

2. Etg.
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom med lakkert originalt tregulv.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malte flater.

Gulv gis TG2 grunnet:
Det ble målt svanker og nivåforskjeller på gulv utover hva standarden tillater. Den største forskjellen ble målt i trapperom i 2. etg.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Det er ikke uvanlig med ujevnheter i en slik type bolig mht. byggeskikk og alder.
Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hybel er ikke godkjent som egen enhet. Det bør etableres adkomst mellom enhetene samt søke om bruksendring. Bruken stemmer ikke overens med fremviste byggesakstegninger datert 15.03.1988.

Det er tidligere utarbeidet en skade-/reklamasjonsrapport fra HMS byggkontroll AS datert 03.03.2023 etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder. Selger opplyser om at de fleste bemerkninger i rapporten er utbedret.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligens planløsning i 1. etg. og kjeller stemmer ikke overens med de faktiske forhold. Dette ref. byggesakstegning datert 15.03.1988.

1. Etg.:
Bad er etablert et annet sted enn inntegnet.
Entré med inngangsdør er ikke iht. byggesakstegning, flytting av inngangsdør medfører fasadeendring som er søknadspliktig.

Kjeller:
Det er satt inn et vindu ved siden av inngangsdør til hybel som ikke fremkommer på byggesakstegning. Dette ref. byggesakstegning datert 15.03.1988.

Kjelleren er innredet med vaskerom, kjellerstue og hybel. Hybelen har soverom, baderom, kjøkken og stue i åpen løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er betegnet som vaskerom, disponibelt rom, bod og matbod på opprinnelige tegninger og er ikke godkjent som varig opphold. Innredning av kjellerstue og hybel utløser søknadsplikt da det er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringen er søknadspliktig. Kjelleren er ikke omsøkt hos kommunen. Kjellerstue og hybel er derfor ikke godkjent.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	68			61	68	
1. Etg.	74				74	
2. etg.	43				43	
SUM BYGNING	185			61	185	
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Gateplan		24				
SUM BYGNING		24				
SUM BRA	24					

BRA-i:

Kjeller:
Hoveddel: Vaskerom, trapperom og kjellerstue.
Hybel: Stue, kjøkken soverom og bad.

1. Etg.:
Stue, spisestue, kjøkken, bad og entré.

2. Etg.:
Tre soverom, bad og trapperom

BRA-e:

Boligen har ikke eksternt areal utenom garasjen.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av platting/markterrasse målt til ca. 61 kvm. Adkomst fra kjellerstue.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponere egen biloppstillingsplass i felles garasjerekke.
Det er montert el-bil lader på yttervegg.
Garasjene er delt av og med egen port. Det er etablert eget lagringsrom med adkomst via trapp og luke i tak.
Fundamentert med støpt såle på mark.
Bærende konstruksjoner og bindingsverk av tre, Yttervegger med liggende panel.
Saltak med asfaltplater.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

09/03/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Grunnmuren for original del er oppført i støpt betong. Grunnmur for påbygg er bygget med leca.
Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Ny drenering rundt boligen i 2024. Synlig knotteplast. Det er fremvist faktura for utført arbeid gjort av Oslo Hage Graveservice AS, datert 01.08.2024.
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.
Normal forventet levetid på drenering er ca. 60 år.

Merknader: Det ble på befaringsdagen målt forhøyede verdier av fukt på nedre del av innvendig grunnmur (Stue, kjøkken og soverom i hybel samt vaskerom).
Verdiene antas å være høy grunnet kapillært oppsug fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv/grunn.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke var normalt for byggeåret å etablere fuktsperre mot grunn før støpning av kjellergulv/grunnmur.





Ingen 1.2 Krypekjeller

Boligen har ikke krypekjeller.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Anbefalt fall på terrenget bort fra grunnmuren er minimum 1:50 (2 % fall). Dette betyr at terrenget bør ha et fall på minst 2 cm per meter, målt fra grunnmuren og utover.

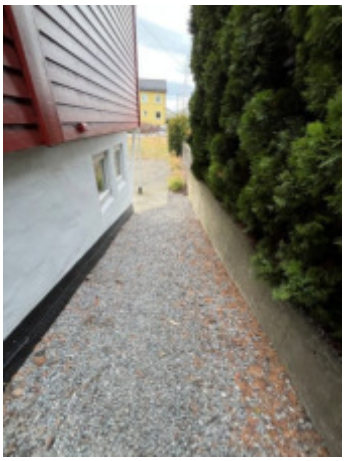
Østre del av tomten er tilnærmet lik flat og uten opparbeidet fall fra grunnmur. Et slik fall vill uansett ikke ha noen funksjon da boligen er bygd med skrånende tomt. Av naturlige årsaker vil det følgelig være tilsig (vannårer i fjell/terreng) av vann mot østre del av grunnmur og fundament.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ikke mulig å kontrollere drenerende masser.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

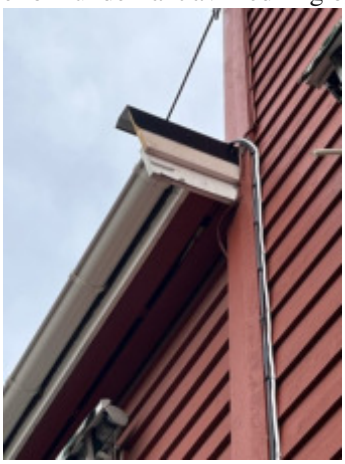
Yttervegger med liggende kledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Deler av ytterveggen er fra da boligen ble bygget på i 1988 samt deler av yttervegg er fra byggeår (1957).

Merknader: Det er ikke etablert tilstrekkelig med lufting på vestre yttervegg.
Vestre yttervegg har også behov for vedlikehold da denne veggen er mest utsatt for sol.

Det bør etableres musebånd mellom underkant av kledning og grunnmur.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

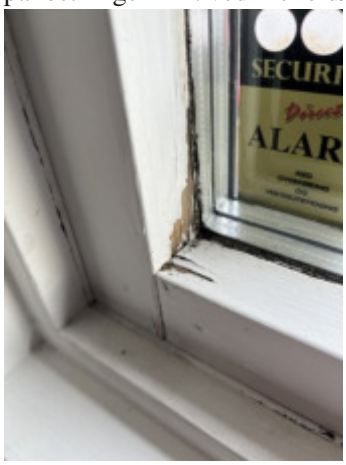
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjeller.
Vindu/balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006/07
Vindu med 3-lags isolerglass fra 2024 i soverom hybel.
Ytterdør til hybel av tre og med glassfelt. Yale doorman kodelås er installert.

1. Etg.
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1980/81 i eldre del.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 i påbygg.
Ytterdør av tre med glassfelt. Yale doorman kodelås er installert.

2. Etg.
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1980.

Merknader: Flere av vinduene er preget av bruksslitasje og elde. Ikke uvanlig over tid, men det må forventes påkostninger ifm. vedlikehold/fornyelser.





4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Ikke mulig å undersøke takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.

Selger opplyser om at det ble lagt ny shingel/asfaltplater på tak i høsten 2024.
Det er fremvist faktura, fdv og produktinformasjon for utførte arbeider og materiale. Utstedt av ST systemtak AS datert august 2024.

Merknader: Forhold ikke vurdert.




TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke mulig å undersøke undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forhold ikke vurdert.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har ikke loft.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer egen vestvendt markterrasse målt til ca. 61 kvm.
Støpt betongdekke på antatt grus mot grunn/terreng.

Merknader: Ingen merknader.

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etg.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak.
Flislagte vegger (mosaikk).

Dusjnisje med skillevegg i herdet glass. Garnityr på vegg og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med skapmodul med skuffer og toppmontert servant av porselen og ett-greps blandebatteri.
Innfliset speil med overliggende spotbelysning.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk både fra terskel og i dusjsonen.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk (type Purus slukrenne) med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for badet.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig å gjøre uten å foreta destruktive inngrep.



7.2 Bad 1. etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang og med rainfall dusjhode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Innfliset badekar med ett-greps blandebatteri og dusjløsning.
Baderomsinnredning med skapmodul med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil med integrert belysning samt vegghengt skap.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som stures via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk fra terskel og i dusjsonen.

Merknader: Ingen.

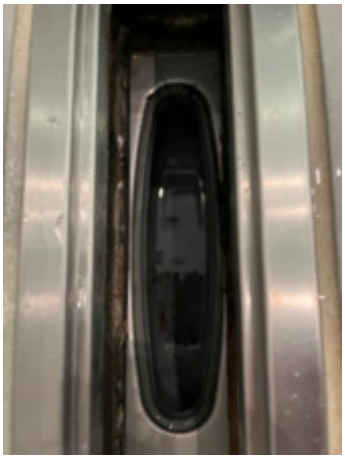
TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk (type Purus slukrenne) med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill.
Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for badet.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.3 Bad hybel

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt (antatt) gips i tak.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderinsinnredning med skapmodul med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Innfliset speil.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Slagskadet flis i hjørne ved vaskemaskin.
Fug mellom fliser er noe preget av misfarging/bruksslitasje grunnet elde. Ikke uvanlig over tid.



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk på gulv fra terskel samt i dusjsonen.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010/11

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig klemring.
Ikke synlig slukmansjett/membran. Antatt bruk av smøremembran.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for badet.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å forta destruktive inngrep.



7.4 Vaskerom

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel i tak.
En vegg er flislagt, resten er malt.

Vaskerommet er innredet med laminert benkeplate med nedfelt vask i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Vegghengt oppbevaringsskap.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Selv om vaskerommet er definert som våtrom er bruken vurdert til at overflater ikke blir utsatt for samme type slitasje og forventet levetid forlenges.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk.

Merknader: Selv om vaskerommet er definert som våtrom er bruken vurdert til at overflater ikke blir utsatt for samme type slitasje og forventet levetid forlenges.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010/11

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig klemring.
Ikke synlig slukmansjett/membran. Antatt bruk av smøremembran.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Det ble ikke søkt etter fukt da dette ansees som ikke nødvendig mht. bruken av rommet. Fuktsøk er heller ikke mulig uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble gjort.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hoveddel

TG 1 8.1 Kjøkken hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 2010/11

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra HTH. Installert i 2010/11.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Grå laminerte fronter på samtlige skap.
Benkeplate i stein med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp med utluft.

Det er installert boblevann-dispenser via egen beholder. Denne er ikke undersøkt eller funksjonstestet.

Merknader: Det ble registrert noe bruksslitasje på fronter, ikke uvanlig mht. alder.

Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.
Det bør monteres komfyrvakt til platetopp. Krav etter 2010.





8.2 Kjøkken hybel

TG 1 8.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2010/11

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

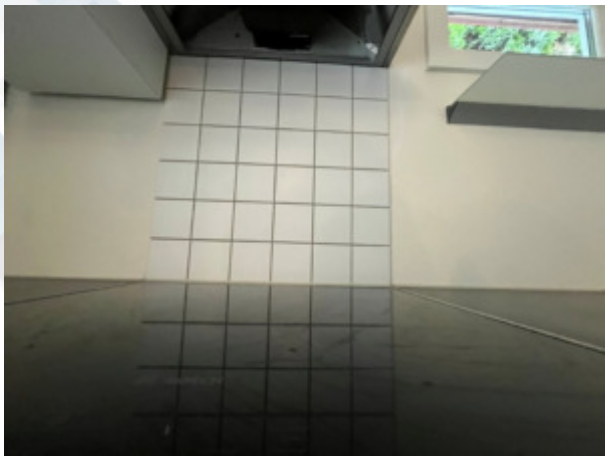
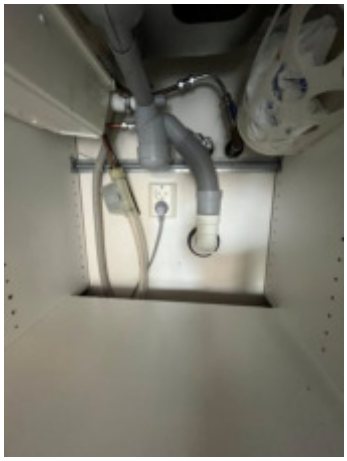
Modulkjøkken fra antatt IKEA. Installert i 2010/11.
Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp.
Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Grå laminerte fronter i høyglans på under- og overskap (unntatt et skap).
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med utluft over platetopp.

Merknader: Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater, krav etter 2010.
Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9. Rom under terreng

9.1 Øvrige rom kjeller/hybel

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Malte flater i tak.
Malte vegger.

Merknader: Bakplater på underskap til kjøkken bør fjernes for å bedre lufting av grunnmur i bakkant.

Veggene må til en hver tid være diffusjonsåpen slik at varme og luftsirkulasjon i rommet motvirker fuktpåvirkning.
Møbler bør ikke plasseres fast inntil yttervegg da dette kan føre til endringer i termisk belastning i vegg.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

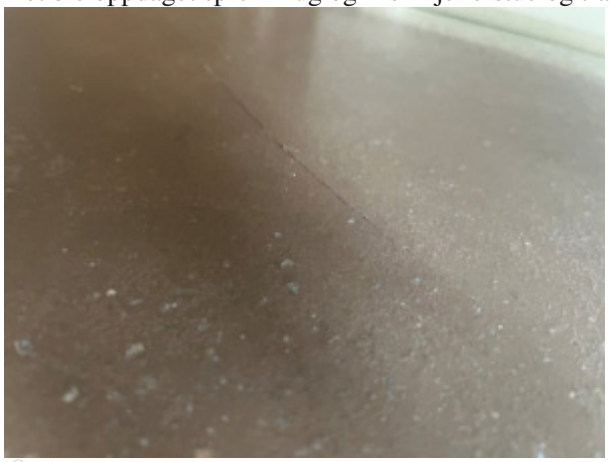
Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp/under flis.

Merknader: Det ble registrert hulrom under flere fliser i omtrent alle rom. Flisene kan fortsatt hefte godt til undergulv, men hulrom medfører en forhøyet risiko for at flis kan løsne samt sprekke.
Det ble oppdaget sprekk fug og flis i kjellerstue og trapperom.




©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt fuktmåling på yttervegg flere steder i kjeller. Det ble sporadisk målt forhøyde verdier i nedre del av vegg. Dette skyldes antakelig kapillært oppsug fra grunn/terreng.
Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster.

Merknader: Vegger må til en hver tid holdes diffusjonsåpne samt at det bør være tilstrekkelig med varme og luftsirkulasjon i rommene. Dette for å motvirke ytterligere fuktinnsig/påvirkning.

Forholdes må jevnlig kontrolleres og holdes under oppsyn.
Ytterligere tiltak bør vurderes.

Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i hybel.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010/11

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann og avløpsrør i boligen fra antatt 2010/11. Dette iht. tidligere salgsoppgave.
Fordelerskap på vegg i vaskerom i kjeller.

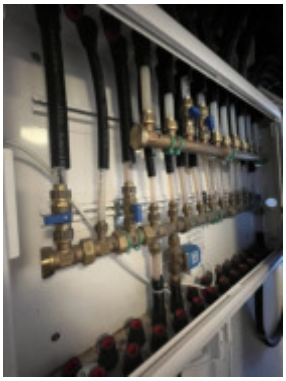
Stoppekran er lokalisert på vegg i vaskerom.

Innspeksjonsmulighet til skjulte sisterner via skap i overkant for bad i 1. etg., 2. etg. og hybel.

Merknader: Det er ikke spalte for lekkasjevann til innebygget sisterner. Spalten bør være 2cm bred og 1 cm. høy samt plassert helt ned mot gulvflis. Dette iht. SINTEF.

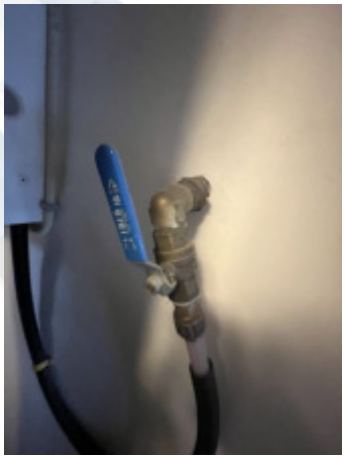
Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet for skjult sisterne i vaskerom.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og
autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 283L plassert i vaskerom i kjeller.

Merknader: Varmtvannsberederen er lekkasjesikret med waterguard samt at den står i rom med sluk.




Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe (Luft til luft) montert på vegg i alle soverom i 2. etg. og i spisestue. Aggregat plassert utvendig på vegg.
Varmepumper i soverommene ble montert på høsten 2024.
Varmepumpe (type Daikin) i spisestue, montert på høsten 2022.

Det er fremvist faktura for montering av varmepumper i soverommene datert 26.08.2024, utført av Kuli Air Condition og Varmepumper.

Merknader: Takstmann har ikke kompetanse på dette området. Det anbefales således kontroll av anlegget via fagmann.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1957

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligens primære ventilasjon er naturlig med tilluftsventiler på vegg.
Avtrekk er delvis bestående av ventiler i tak for naturlig oppdrift. Det er i tillegg installert vifter på baderom samt ventilator med utluft på begge kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

For å sikre tilstrekkelig sirkulasjon via det mekaniske systemes er anlegget avhengig av at enten varmepumpe, kjøkkenvifte eller baderomsvifte til enhver tid står på.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.





11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2010/11

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsikring 3 x 56 ampere.
Det er montert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.

Eget sikringsskap i hybel med kombinert jordfeil og automatsikring til kurser

Det ble utført gjennomgang/el-kontroll av anlegget datert 04.06.2024 utført av Optimal Elektro.
Feil og mangler avdekket er utbedret og dokumentert via el-kontrollrapporten.

Merknader: Ingen merknader.

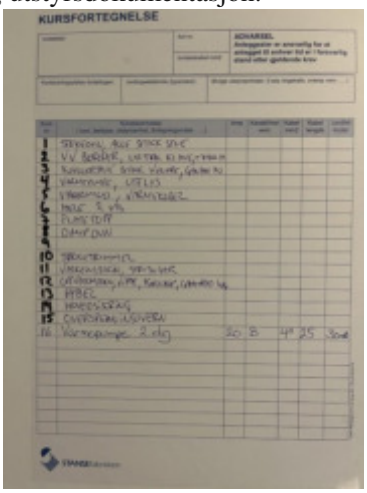
Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.









©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Tiltak: Håndløper, rekkverk og åpninger mellom trinn må monteres/utbedres for å lukke avviket.

Grunnet utforming/konstruksjon vil deler av gulvet i spisestuen ved kalde dager/vinter kunne oppleves kaldt da underside er eksponert mot fri luft.

Markiser/solskjerming for vinduer er defekte.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Jevnlig kontroll av bygningsdeler er viktig for å sikre at huset forblir i god stand og for å unngå større skader som kan føre til kostbare reparasjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder på fundament og grunnmur samt forhøyede verdier ved fuktmåling. Forholden bør jevnlig kontrolleres og evt. undersøkes nærmere av fagperson.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet grunnforhold. Drenering og fallforhold i terreng bør holdes under oppsyn/jevnlig kontrolleres.
2.1	Yttervegger
	TG2 sette grunnet behov for vedlikehold av vestre kledning samt manglende musebånd. I tillegg har deler av ytterveggene passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 sette grunnet bruksslitasje og alder på flere vinduer. Mange av vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.1	Bad 2. etg. Overflate vegger og himling
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.2	Bad 2. etg. Overflate gulv
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.3	Bad 2. etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon samt alder. Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.1	Bad 1. etg. Overflate vegger og himling
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.2	Bad 1. etg. Overflate gulv
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.3	Bad 1. etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tg2 sette grunnet manglende dokumentasjon samt alder. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	TG2 settes primært grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.3.2	Bad hybel Overflate gulv
	TG2 sette grunnet alder. badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.3.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon samt alder. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt.
9.1.1	Øvrige rom kjeller/hybel Veggenes og himlingens overflater
	TG2 sette grunnet manglende tilluftsventiler i hybeldel samt alder på takkonstruksjon i original del.
9.1.2	Øvrige rom kjeller/hybel Gulvets overflate
	TG2 sette grunnet hulrom og sprekk i fliser. Vedlikehold forbundet med utbedringer grunnet hulrom og sprekk i flis må påregnes.
9.1.3	Øvrige rom kjeller/hybel Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 sette grunnet forhøyde verdier ved fuktmåling samt manglende tilluftsventiler i hybel.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 sette grunnet manglende dokumentasjon samt manglende spalte til lekkasjevann for skjulte sisterner.
10.5	Ventilasjon
	TG2 sette grunnet naturlig ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250197

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Petter Harstad Antonsen	Kristine Strømme

Gateadresse
OBERST RODES VEI 59 B

Poststed	Postnr
Oslo	1165

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 32884328

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

Document reference: 38250197

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

Beskrivelse: Ja, hjørneveggen på soverom i "hybelen", men dette ble utbedret i form av drenering. Se evnt tilstandsrapport fra takstmann. Drenering utført av Oslo hage graveservice AS

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

Beskrivelse: Ja, ujevnt gulv i gangen i 2 etg. Se tilstandsrapport fra takstmann for mer informasjon

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 var et lite område på ca 5 cm med svertesopp i hjørnet på veggen i soverommet i "hybelen" før vi drenerte sommeren 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - Direktekobling av VVB og montering av stikkontakt til fryseskapskap. - Byttet spotter i tak, lagt opp nye stikk + ny kurs til varmepumpe i 2 etg, samt el-sjekk.

Arbeid utført av: Proff Elektriker AS og Optimal Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-sjekk gjennomført av Optimal Elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje på utvendig vegg. Montert i regi av tidligere eier

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

Document reference: 38250197

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Nytt tak ble lagt i september 2024 - Ny trapp, gjerde og port ved inngangspartiet september/ oktober 2024
Arbeid utført av	System Tak AS og Graff AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet/ tilrettelagt for hybel i underetasje, som ikke er godkjent eller søkt bruksendring for. Her trenger man dør fra egen bolig, samt søke om bruksendring hos plan og bygg. Dette har ikke vi gjort i vår tid her, da det ikke var ønskelig eller nødvendig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Innredet kjellerstue som ikke er søkt bruksendring på.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Skadetakst gjennomført i januar/ februar 2023 etter en vannlekkasje på varmtvannsbereder på vaskerommet i underetasjen. Denne vannskaden ble ordnet opp i gjennom forsikringen. I denne forbindelse ble det satt i stand en fullstendig skadetakst av hele rekkehuset, - for å være sikker på at det ikke skulle være andre feil og mangler annet enn den som førte til vannlekkasjen rett etter overtakelse i januar 2023. I denne skadetaksten ble det påpekt at tak og drenering burde utbedres, - noe vi valgte å gjøre. Hele taket + drenering rundt hele enden på påbygget er derfor nytt fra sommer/ høst 2024. Det ble i skadetaksten kommentert på kuldebro (gulvkaldt i deler av spisestue), dette har vi ikke gjort noe med, da vi ikke har ansett det som noe problem. Det er derfor ingen andre avvik enn de TK takst eventuelt har nevnt i sin rapport, se takstrapport i salgsoppgaven.

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

Document reference: 38250197

Tilleggskommentar

- Ny varmtvannsbereder fra Høiax på 300L med waterguard 2023 - (Utført av Grønn VVS) - Nytt vindu og lyskasse på soverom i "hybel" 2024 (VVR bygg AS og Oslo hage graveservice AS - Brannstige montert 2024 (Trygger AS) - 3 splitt varmepumpe (en utedel med 3 innedeler, for kjøling og varme) montert på soverom i 2 etg. 2024 (Kuli AS) - Ny belegningsstein inngangsparti 2024 (Oslo hage graveservice AS)

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250197

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Harstad Antonsen	3b4d6fdf904cd7d1581997d1c497b86c0676dad7	05.03.2025 19:00:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Strømme	41e422dd5d49b866d801afbba980226dfc2212ec	05.03.2025 18:57:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

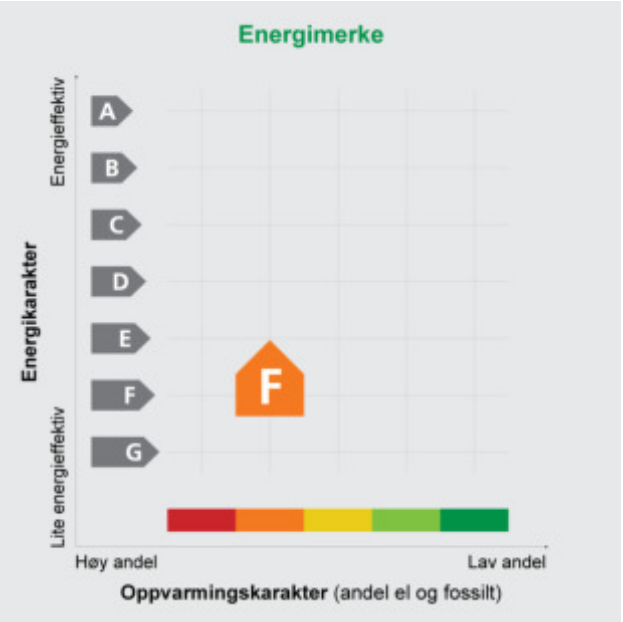
Document reference: 38250197

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Oberst Rodes vei 59 B
Postnr	1165
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	704
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80382421
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1442973
Dato	25.09.2022



Innmeldt av	Pål Svenssen

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
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 ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: Oberst Rodes vei 59 B
Postnr/Sted: 1165 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 25.09.2022 09:49:45
Energimerkenummer: A2022-1442973
Ansvarlig for energiattesten: Pål Svenssen
Energimerking er utført av: Pål Svenssen

Gnr: 158
Bnr: 704
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80382421

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: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

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

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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.

NABOLAGSPROFIL

Oberst Rodes vei 59B

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 177 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.8 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	13 min 1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Freidigveien Linje 74, 75A, 75B	2 min 0.2 km
Munkelia Linje 1, 4	7 min 0.5 km
Bråten Linje 13, 19	15 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

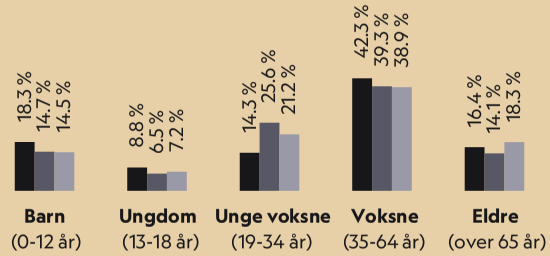
BARNEHAGER

Kastellterrassen Kanvas-barnehage (... 32 barn	6 min 0.5 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	10 min
Meny Lambertseter	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Nordstrand kunstgressbane	3 min
Nordstrandhallen	5 min
SATS Lambertseter	13 min
EVO Lambertseter Senter	16 min

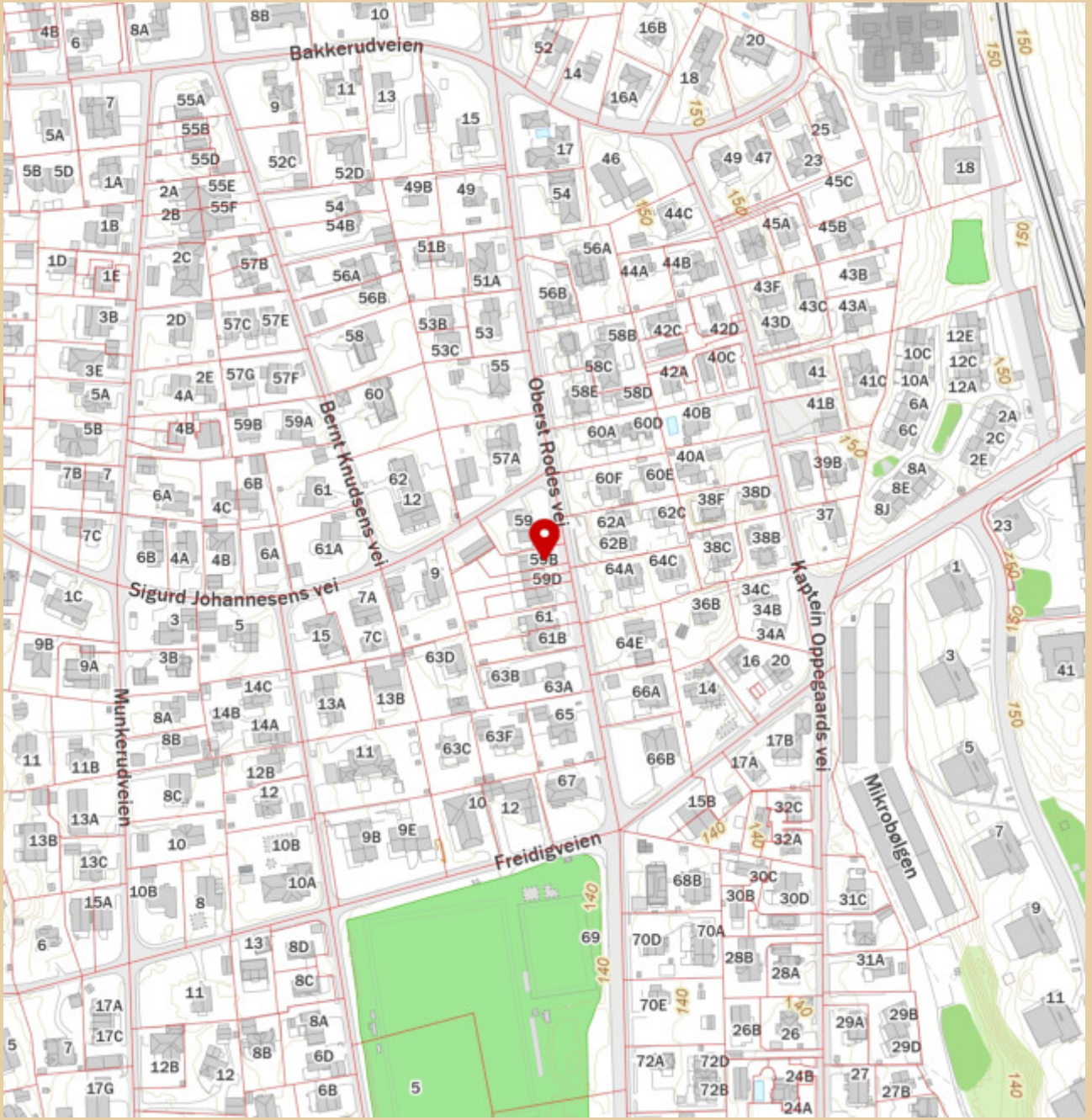
«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

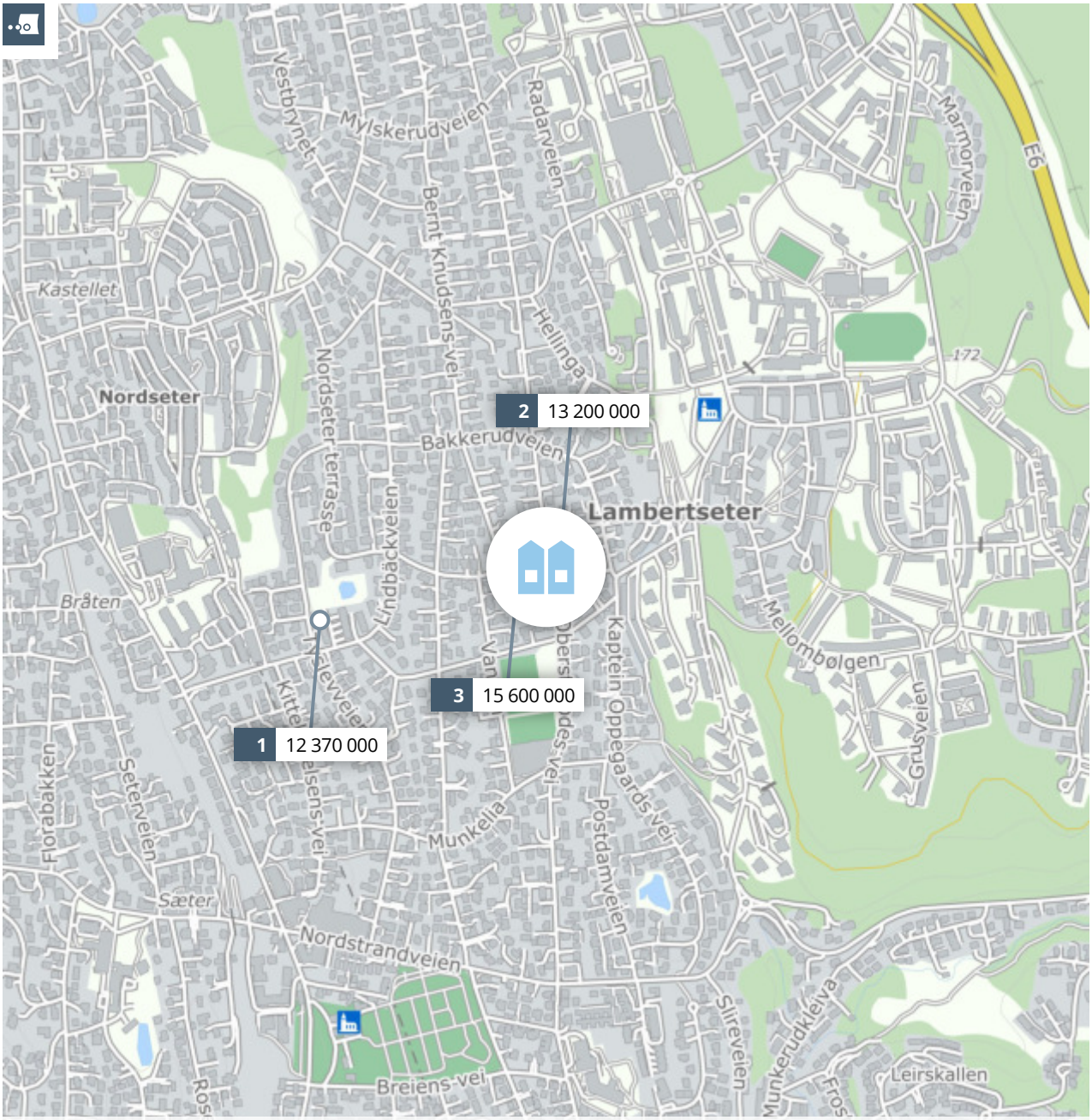
Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OBERST RODES VEI 59 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 11.03.2025

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: Stefan Safri.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oberst Rodes vei 59 B, 1165 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 158 BNR 704 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

11 950 000

-	11 950 000	64 595
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	185 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	419 m²
Byggeår	1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

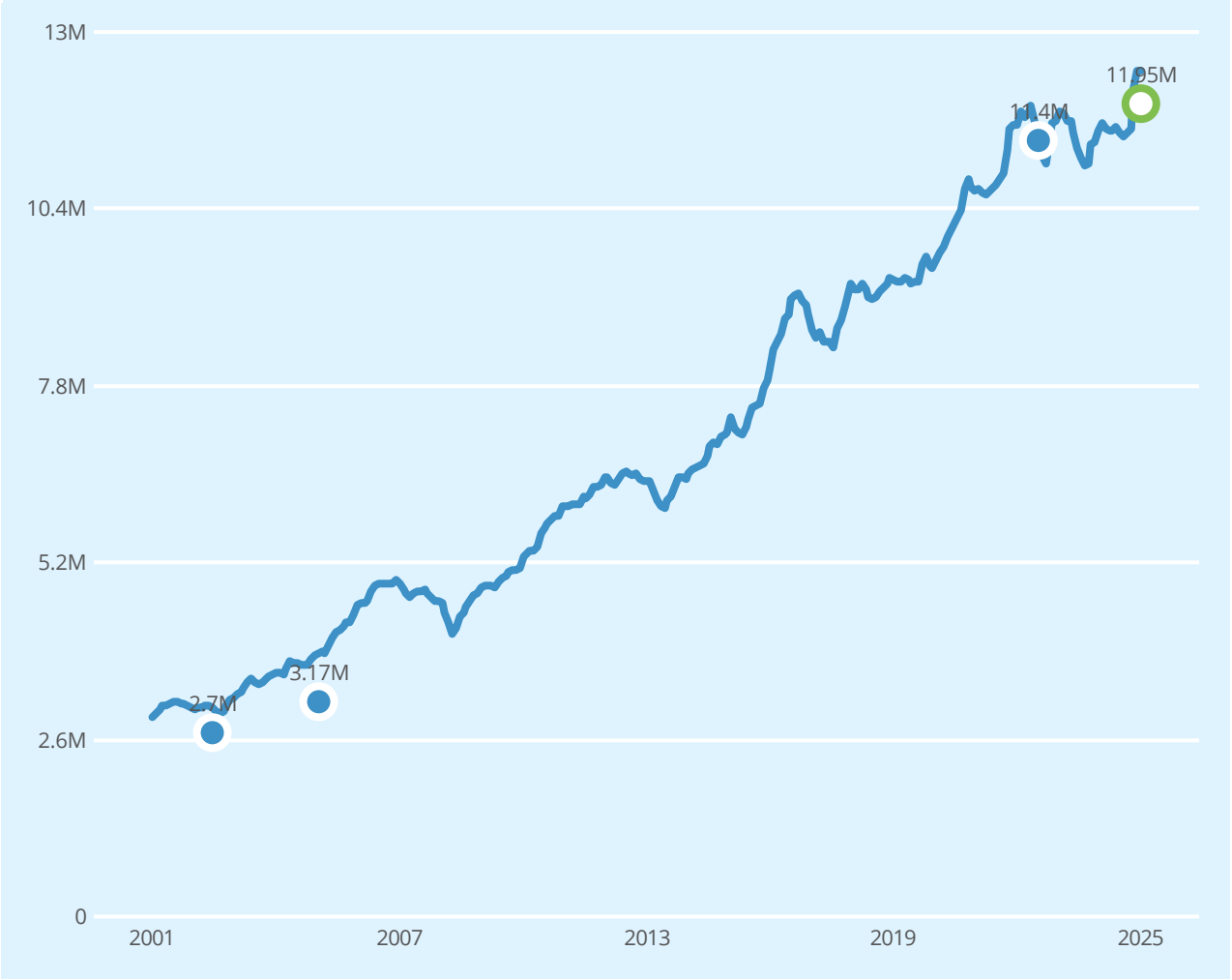
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tyslevveien 26 178 m² 1966 436 m² 4 sov	28.01.2022	12 000 000	**12 370 000**	0	12 370 000	**69 494**
2 Oberst Rodes vei 60 A 127 m² 2017 1 199 m² 4 sov	10.03.2025	12 650 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**103 937**
3 Sigurd Johannesens vei 9 233 m² 1949 1 373 m² 6 sov	21.01.2025	15 000 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**66 953**

Pent og innholdsrikt enderekkehus 185 m2 | Garasje med lader | Stor hage | Hybel (ikke godkjent) | 3 bad | Barnevennlig

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 Rekkehus

2 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.2024		07.06.2024	-	5 490 182	-	5 490 182	3
06.10.2022	13.10.2022	23.01.2023	11 200 000	11 400 000	0	11 400 000	
04.06.2013		04.06.2013	-	1 400 000	-	1 400 000	4
13.10.2005	25.10.2005	14.02.2006	3 150 000	3 165 000	-	3 165 000	
23.09.2002	22.04.2003	11.06.2003	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Var ikke et fritt salg. Kjøp av 50 %

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

2
rekkehus til salgs

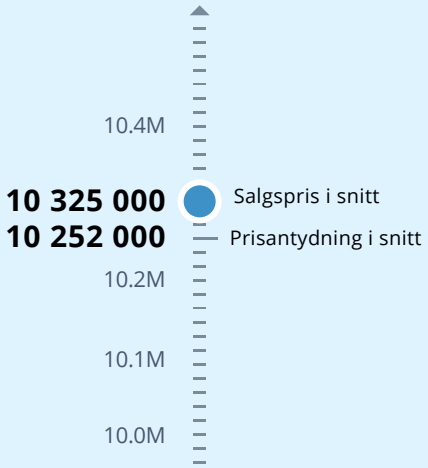


Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

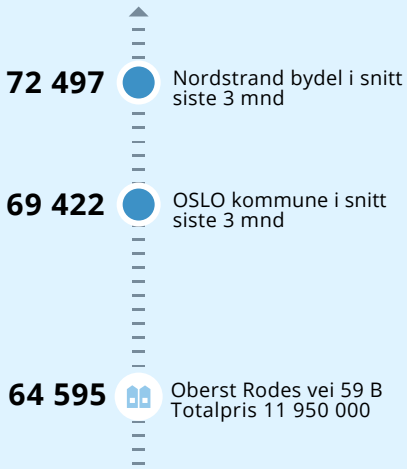


Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS

Dato: 04.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506853

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 704

Vi viser til bestilling av 20250304 for OBERST RODES VEI 59B.

GNR. 158 BNR. 704

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1968.

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

419 m²

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

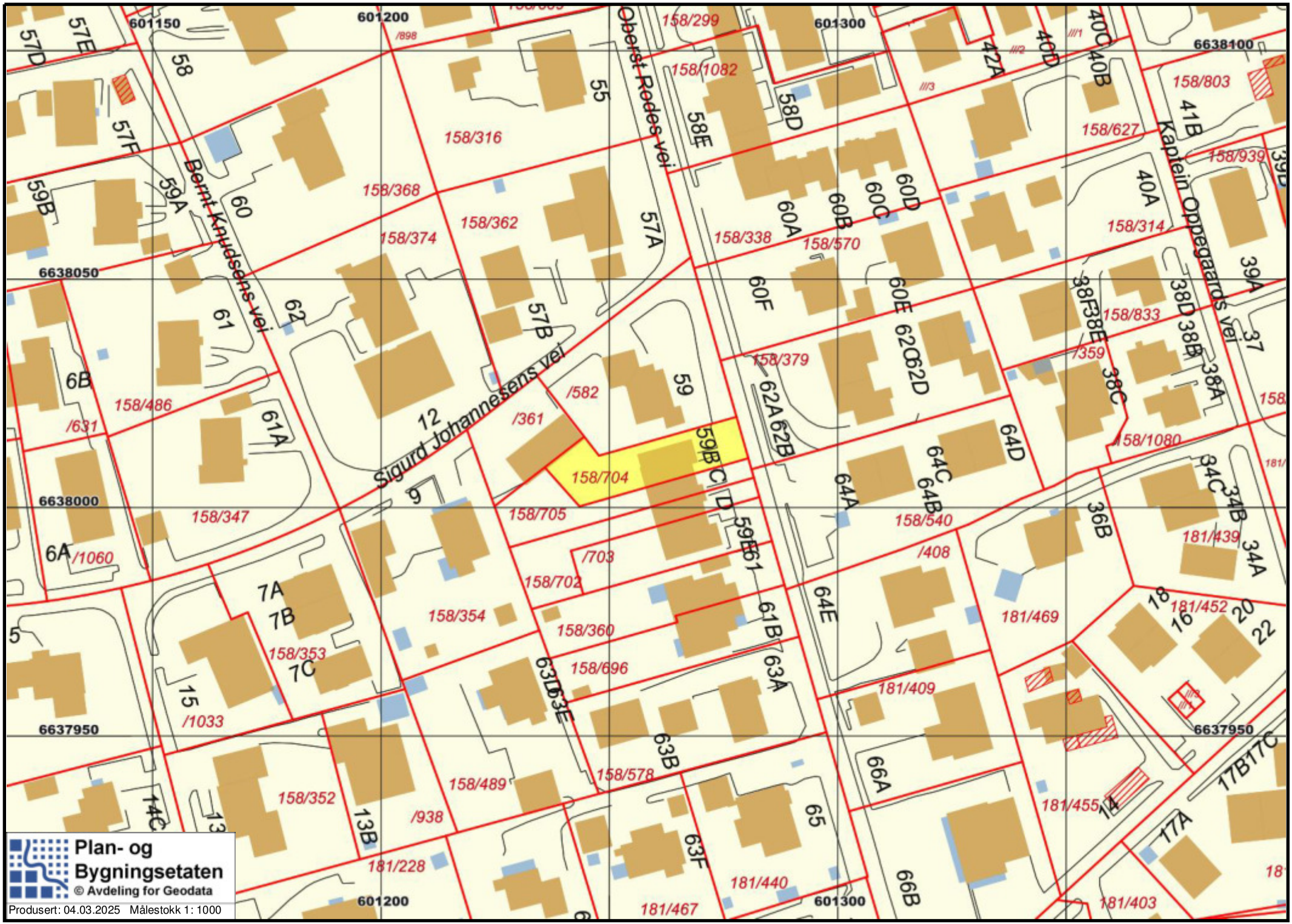
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601150
601200
601300
6638100
6638050
6638000
6637950
Bernt Knudsens vei
Sigurd Johannesens vei
Oberst Rodes vei
Kaptein Oppegaards vei
158/299
158/1082
158/316
158/368
158/362
158/374
158/338
158/570
158/627
158/803
158/939
158/314
158/833
158/379
158/1080
158/486
158/704
158/705
158/347
158/540
158/702
158/354
158/360
158/696
158/353
158/578
158/489
158/352
181/469
181/452
181/439
181/409
181/455
181/228
181/440
181/467
181/403
/582
/361
/631
/1060
/703
/408
/1033
/938
/898
/359
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.03.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART


Sigurd Johannesens vei
Bernt Knudsens vei
Oberst Rodes vei
Kaptein Oppegaards vei
Mikrobølgen
Munkerudveien
Munkelia
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
Maks. U=0.35
Bebl.plan/
Vedt 2.2.84
(S-2702)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-1066,5.7.63
se reg.best.
Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning
S-4843, 26.6.15
se reg.best.
Gangfelt adskilt fra 16A bilist
(9240)
50 m
©Oslo PBE
N: 6638040, Ø: 601163
Personvern og informasjonskapsler

BRUKSTILLATELSE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 158/361. Oberst Rodesvei 59.	Journalnr.: 56/2961.	Tegn.nr.: 1-
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert: 23/10-56.	
Bygningens art: Firemannsbolig.		
Byggherre: Asbjörn Habberstad, Lille Grensen 5. Oslo.		
Byggemelder: ds.		

Dato
7/11-1956/RGO/AB.

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

Hvis kloakken har avlöp til Ljanselven, må en regne med at vannklosetter foreløpig ikke vil bli tillatt nyttet, men at forskriftsmessig privetforhold må anordnes. Innredning av priveter må i såfall tilleggsanmeldes.
Korreksjoner inntegnet på kjellerplanen må følges.
Lysflater er ikke oppgitt. Det ser ut som at noen av oppholdsrommene har for liten lysflate, det påpekes derfor at glassflaten skal være minst 1/10 av gulvflaten.
Det forutsettes at hver leilighet utstyres med vaskemaskin.
Taket må tekkes med farget papp.

Regler av 9/7-1941 for anordning av ventilasjon må følges.
For övrig henvises til omstående side pkt. 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
bem.

R. Claës-Olsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000 - 3.56 - E.T.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Herr Asbjørn Habberstad, 8. februar 1957.

Lille Grensen 5,

Oslo. Arkitekt R. Glasø-Olsen.

RGO/AaK. 56/2961.

Ad firemannsbolig på gnr. 158, bnr. 361,
tilh. herr Asbjørn Habberstad.

Tilleggsanmeldte 1 stk. tegning, vårt tegn.nr. 2, approberes.

Tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen før den er stemplet av Oslo byggeløyvekontor.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig oppholdsrom. Vedlagte erklæring må innsendes hertil i undertegnet stand.

Tidligere approbert tegning, vårt tegn.nr. 1, utgår og må innsendes hertil (arkitekt R. Glasø-Olsen) for makulering.

For øvrig vises til approbasjonsskriv av 7/11-1956.

Oslo bygningskontroll.

Y. Riis
bem.

R. Glasø-Olsen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Brukstillatelse.

våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	Saksnr.
G.nr. 158, b.nr.361	Oberst Rodesvei 59	56/2961

Byggherre

Herr Asbjörn Halberstad,
Oberst Rodesvei 59,
Nordstrandshögda.

Ansvarshavende

Tömmermester John Mejlænder Larsen,
Bestunveien 6 H,
Bestun.

Krw

Dato
3. juli 1957.

Innflytning/bruk tillates

Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere.

KOPI

Bygningsinspektør
A. Gjerstad

O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

12000-3.56-E.T.

DELING AV EIENDOM

EA=VÅ.
523. A

Ad.: Gnr. 158 bnr. 361.
Deling.

Tilbakesendes Oslo byplankontor.

Det er fra bygningskontrollens side intet til hinder for at ovennevnte hus deles, idet vanlig delingserklæring er avgitt og vil bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjenpart sendt vann- og kloakkvesenet.

Oslo bygningskontroll, den 2. mars 1966.

Erling Aver
sekretær

FILLIP FALCH OG J. EDWARDSEN
ADVOKAT HØYESTERETTSADVOKAT

TELEFONER . . . . . 41 12 80 – 41 07 43
HØYESTERETTSADVOKAT J. EDWARDSEN
MEDLEM AV DEN NORSKE SAKFØRERFORENING PRIVAT 54 06 68
ADVOKAT FILLIP FALCH 46 30 81

OSLO 1 ~~25~~ 26. februar 1966.
H. HEYERDAHLSGT. 1''

JE/EJ.

Oslo Kommune,
Bygningskontrollen,
Trondheimsveien 5,
0 s l o 1.

J.nr. 523 A. Gnr. 158, bnr. 361, Deling.

Jeg henviser til Deres brev av 16. ds. med purring på saken. Denne har dessverre blitt en del forsinket da jeg måtte sørge for nødvendig tinglysning av styresammensetning, hvilket igjen ble forsinket da en av aksjonærene var i utlandet.

Erklæringen som jeg fikk oversendt med brev av 3. november f.å. er nå innlevert til tinglysning og erklæring herom -/. vedligger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 FEB 1966
523. A

Hilsen

J. Edwardsen.

E r k l æ r i n g.

I anledning av at Oslo bygningssjef ved dispensasjon fra bestemmelsene i bygningsvedtektens § 83.1 jfr. byggeforskriftenes kap. 19 for manglende brannvegger.har tillatt deling av eiendommen gnr. 158 bnr. 361 som er bebygget med en 4-mannsbolig + fellesparsell for garasjer mv. forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendigearbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av sin del av bygningen. Samtlige 4 parseller har sine separate gangveier til og fra Overst Rodesvei. Garasjene som ligger til Sigurd Johannessensvei samt plassen foran disse skal vedlikeholdes av eierne i fellesskap. Garasjen skal tilhøre vedkommende leilighet. Gjerdet mellom de enkelte parseller forutsettes ikke oppsatt på hagesiden (mot syd-vest). Gjerdet omkring garasjeparsellen m.v. bibeholdes. Mot hagesiden ellers forutsettes hele arealet bebeholdt som en enhet.

3. Hvis del av bygningen rives må felles pipestokk bli stående.

4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

6. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

7. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

8. Samtlige 4 eiere er til enhver tid like overfor bygningsmyndighetene solidarisk ansvarlig for krav og pålegg som måtte bli stillet av bygningsmyndighetene når det gjelder fellesanleggene nu og for ettertiden.

9. Denne erklæring ~~kan ikke avlyses~~ uten Oslo bygningsråds samtykke.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 FEB 1966
523.A

Eier:

Skjøteinnehaver:

Vend!

Det bekreftes at erklæring som ovenfor idag er innlevert til tinglysning.

Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 22/12 1965
for byskriveren

Høyesterettsadvokat J. Edwardsen,
H. Heyerdahlsgt. 1,
Oslo 1.

16. februar 1966.

Sekretær Aver.

EA/ÅW. 523 A.

Gnr. 158 bnr. 361, Deling.

Da vi er uten svar på brev herfra av 3/11-65 med forslag til delingserklæring meddeles at hvis vi ikke hører fra Dem innen 12/3-66, blir saken returnert byplankontoret som ikke lenger aktuell.

Oslo bygningskontroll

Erling Aver.

Høyesterettsadvokat J.Edwardsen,
H. Heyerdahlsgt. 1,
Oslo 1.

3. november 1965.

Sekretær E.Aver.

EA/VÅ. 523 A

Gnr. 158, bnr. 361, Deling.

I anledning Deres søknad om deling av ovennevnte eiendom-bygning tillater en seg vedlag å oversende forslag til delings-erklæring.

Erklæringen må leveres byskriverne til tinglysing. Bevitnelse fra byskriverne i Oslo, Aker distrikt, Roald Amundsensgt. 6 (kl.9 - 14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Underretning vil deretter bli sendt byplankontoret at deling-forsåvidt angår bygningen - kan tillates. Fordeling av veiplikt må eierne ordne seg i mellom.

Oslo bygningskontroll

Thor Bjørnseth
bygningssjef

Erling Aver

LE/GE - jnr. 6786/65

Ad.: Oppdeling i 5 parseller av gnr. 158 bnr. 361
Skriv av 4/9-65 fra h.r.adv. I. Edwardsen.

Oversendes bygningskontrollen med forespørsel om der er noe til hinder for at ovennevnte eiendom oppdeles i 5 parseller som vist med rödt på vedlagte kart.

Oslo byplankontor, den 18.10.1965.
for byplansjefen

Lars Elvenes
ingeniör

Vedlegg.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 OKT 1965
523 A

BRUKSTILLLATELSE GARASJE

APP

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan P.Dypedal Hansen
Ilikroken 19

1800 ASKIM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	910102640	92/327199

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Einar O. Caspersen	23. november 1992

Arbeidssted : 158/0361 Oberst Rodes vei 59 E
Byggherre : Alf Gjerstad M. Fl., Oberst Rodes vei 59 E, 1165 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 19.11.92 på kartet, samt veivesenets brev av 28.10.92 vedrørende krav til avkjørsel og dispensasjon fra veglovens § 29.
GARASJEN MÅ IKKE PLASSERES NÆRMERE REGULERT SENTERLINJE SIGURD JOHANNESENS VEI ENN 10,5 M.
----------PÅVISNING ER NØDVENDIG----------
Byggeanmelders brev av 23.01.92 vedrørende brannkrav følger vedlagt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.
D. Gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
G. Forskriftsmessig kart (1:500) være innsendt og godkjent.
H. Rivemelding være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Einar O. Caspersen
Overarkitekt

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sundstrøhm, Walter
Sandåsveien 11

0956 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	910102640	93/17936

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Einar O. Caspersen	7. mai 1993

Arbeidssted : 158/0361 Oberst Rodes vei 59 E
Byggherre : Alf Gjerstad M. Fl., Oberst Rodes vei 59 E, 1165 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

Hele arbeidet.

Påvisning: De må underrette Plan- og bygningsetaten når påvisningen ønskes.

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Bjørg Håkonsen
Seksjonsleder

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan P.Dypedal Hansen
Ilikroken 19

1800 ASKIM

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.3	910102640	93/17541
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		Einar O. Caspersen	10. mai 1993

Arbeidssted : 158/0361 Oberst Rodes vei 59 E
Byggherre : Alf Gjerstad M. Fl., Oberst Rodes vei 59 E, 1165 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte kart med vår påtegning av 05.05.93 approberes under henvisning til tidligere approbasjon som approbasjonsbetingelse før byggetillatelse kan gis.

Behandlingen er gebyrfri.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Einar O. Caspersen
Overarkitekt

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Alf Gjerstad M. Fl.
Oberst Rodes vei 59 E

1165 OSLO

Sundstrøhm, Walter
Sandåsveien 11

0956 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	910102640	94/67374

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	15. november 1994

Arbeidssted : 158/0361 Oberst Rodes vei 59 E
Byggherre : Alf Gjerstad M. Fl., Oberst Rodes vei 59 E, 1165 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **01-04-95.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

(mangler):

1. Kopi av veivesenets krav til avkjøringsbredde dat. 28.10.92 vedlegges.
   Avkjøringsbredden må opparbeides i h.h. til de stilte betingelser.

2. Det skal på hver side av avkjøringen markeres stengsel kantstein ell-.lign.

Vedlegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

FERDIGATTEST TILBYGG

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

A P P R O B A S J O N

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	158/704 Oberst Rodes vei 59 B	Journalnr. 88/1468
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert 25.03.88
Byggherre	Egil Jacobsen, Oberst Rode vei 59 B, 1152 OSLO 11	
Anmelder	Egil Jacobsen, Oberst Rodes vei 59 B, 1152 OSLO 11	

SE/GB

Oslo, den 25. august 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 10.08.88 på kartet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gir bygningssjefen dispensasjon fra samme lovs § 70.2 og tillater at eiendommen bebygges inntil 3,50 m fra grensen til eiendom i nord, gnr. 158, bnr. 582 skriftlig samtykke fra nabo foreligger.

Statiske beregninger for dragere må sendes inn.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Tak og yttervegg mot nord må utføres minst i B-30 konstruksjon til opp under taktekking som vist med rødt på tegningen. Vinduer i vegg mot nord sløyfes eller må være som vist med rødt på tegningen, kfr. byggeforskriftenes kap. 30:3221, veiledningen.

Korrigerte tegninger må sendes inn.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Det forutsettes at tilbyggingen ikke strider mot gjeldende reguleringsbestemmelser. Et eksemplar av reguleringsbestemmelsene må hitsendes. Anskaffes fra byplankontoret, tlf. 66 20 20.

~~Det må innsendes nye nabovarsel på ordinær måte og på ordinært skjema. Følger vedlagt.~~

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Fortsettes

APPROBASJON

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. OK. ifg. brev av 19.9.88. SE 6/10-88.

H. Reguleringsbestemmelsene være innsendt og kontrollert. OK. SE 25.8.88.

I. Nye nabovarsel være innsendt og kontrollert. OK. SE 25.8.88

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Stein Engeseth
ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Egil Jacobsen
Oberst Rodes vei 59 B

1152 OSLO 11

Saksbehandler
Stein Engeseth

Vår ref. Jnr.
SE/RS 88/1468

GNR. 158, BNR. 0704, OBERST RODES VEI 59 B
TILBYGG
BYGGHERRE: EGIL JACOBSEN

Tilleggsanmeldt kart med vår påtegning av 06.10.88 samt brev av 19.09.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår og på følgende vilkår:

Tilbygget må ikke komme nærmere nabogrense enn 2,0 m. Dersom så er tilfelle, må tilbygget innkortes tilsvarende.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gir bygningssjefen dispensasjon fra samme lovs § 70.2 og tillater at eiendommen bebyges inntil 2,0 m fra grensen til eiendom i nord, gnr. 158, bnr. 582.

Tidligere approbert kart med vår påtegning av 10.08.88 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 3. november 1988

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Stein Engeseth
ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oberst Rodes vei 59 B	Gnr.158, bnr.704	88/1468

Byggherre

Egil Jacobsen
Oberst Rodes vei 59 B

1152 OSLO 11

Ansvarshavende

Kai Vardeheim
Pb 55

1404 SIGGERUD

AS/lw

Dato 9.3.1990

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

For bygningssjefen

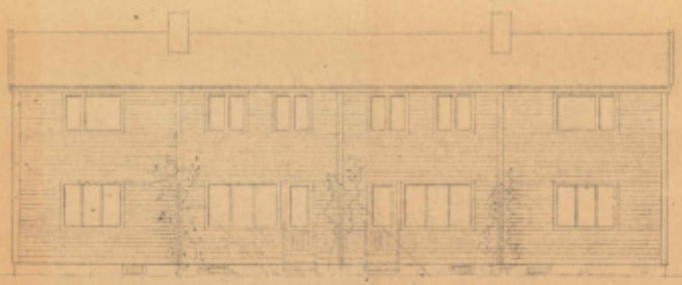
Bygningsinspektør

A. Sundt

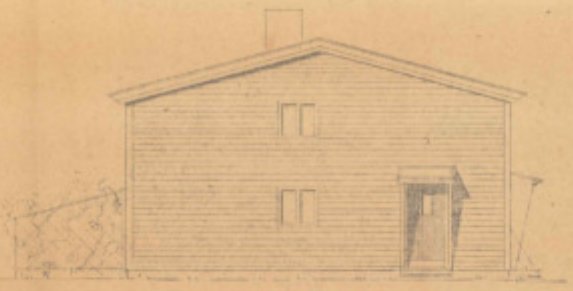
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

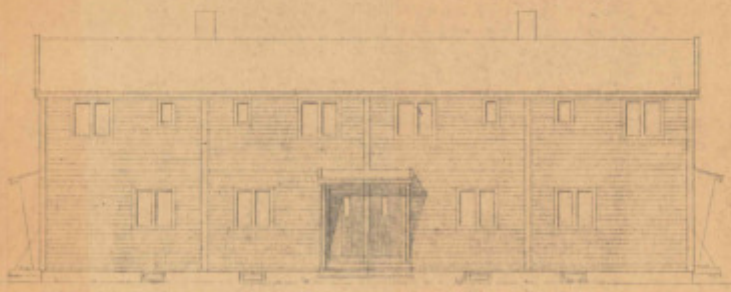
TEGNINGER
REKKEHUS



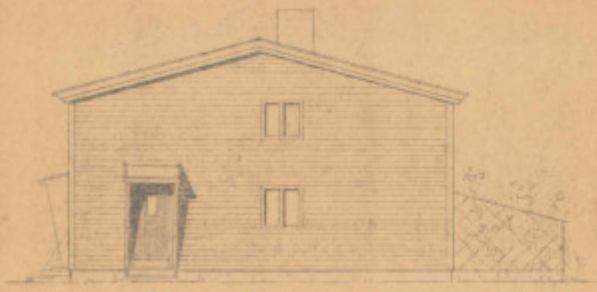
STUEFASADE



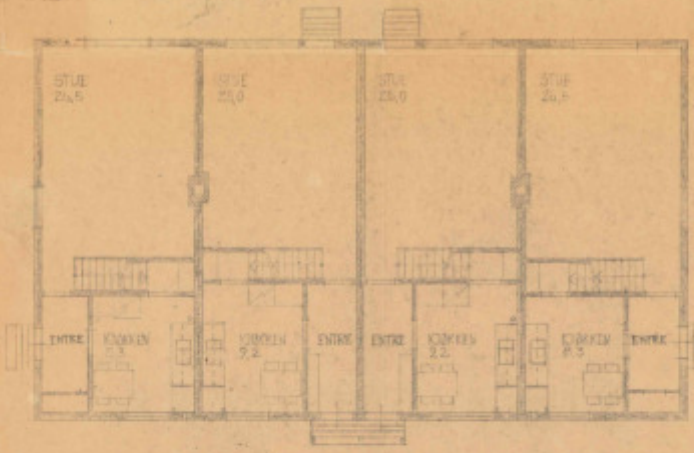
GAVL



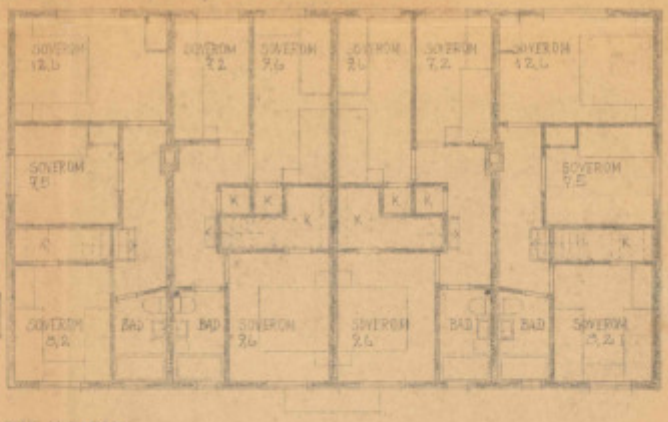
INNGANGSFASADE



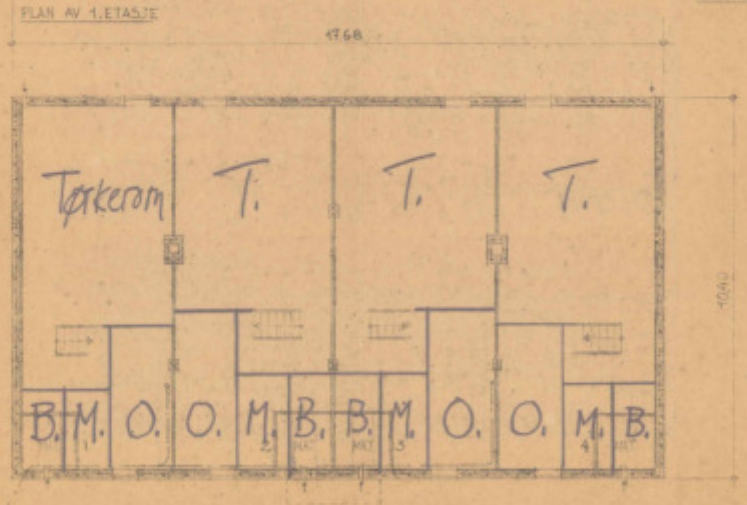
GAVL



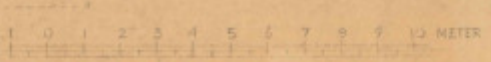
PLAN AV 1. ETASJE

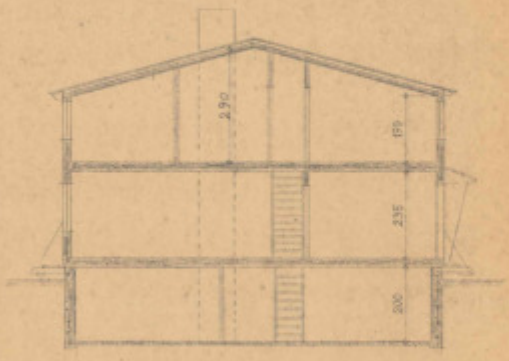


PLAN AV 2 ETASJE



PLAN AV KJELLER





SNITT

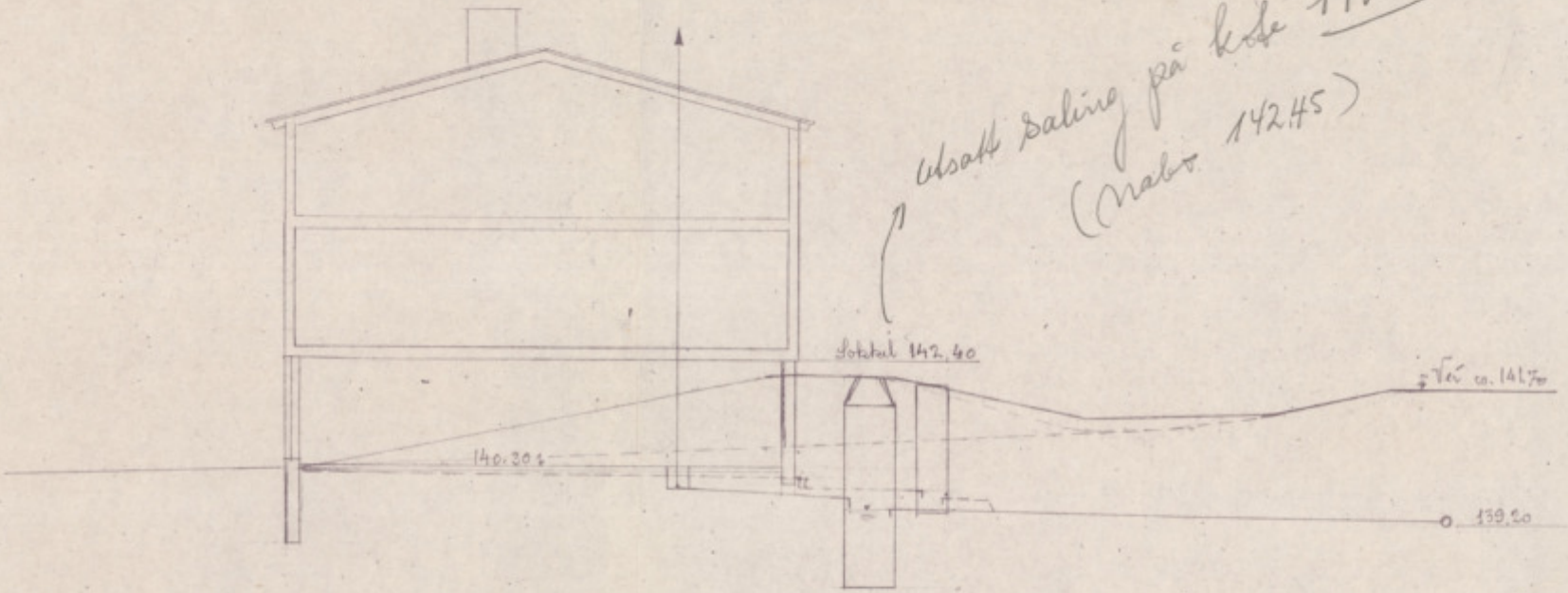
02961

Gnr. 158 - Bnr. 361.

Nordstrandshøgda

Selvaag hus Type 408

Fasader, Planer og snitt 1:100.



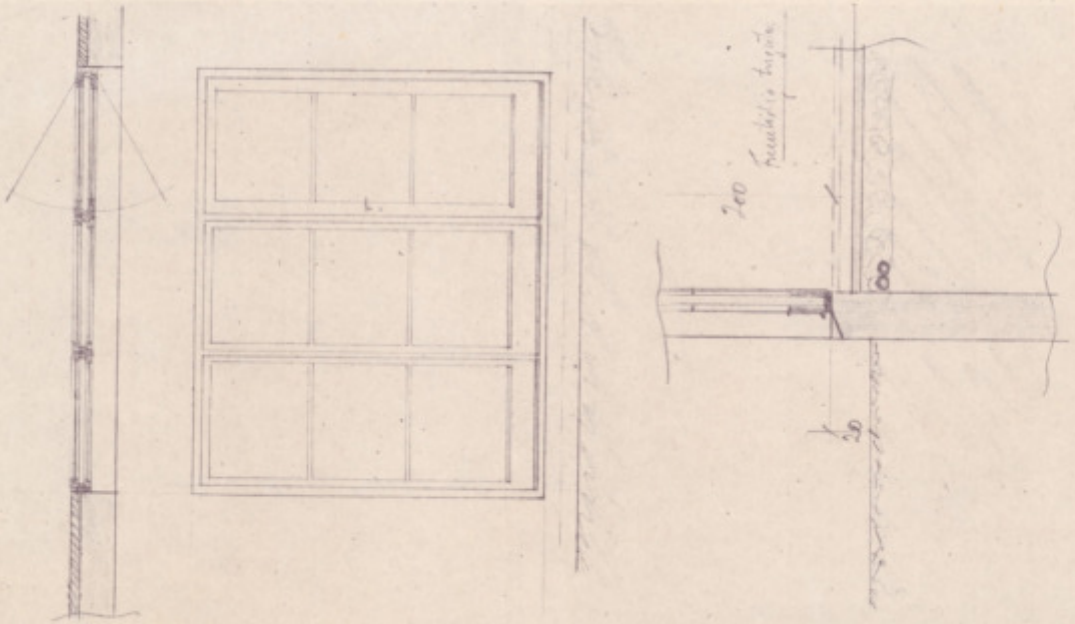
Mål 1:100

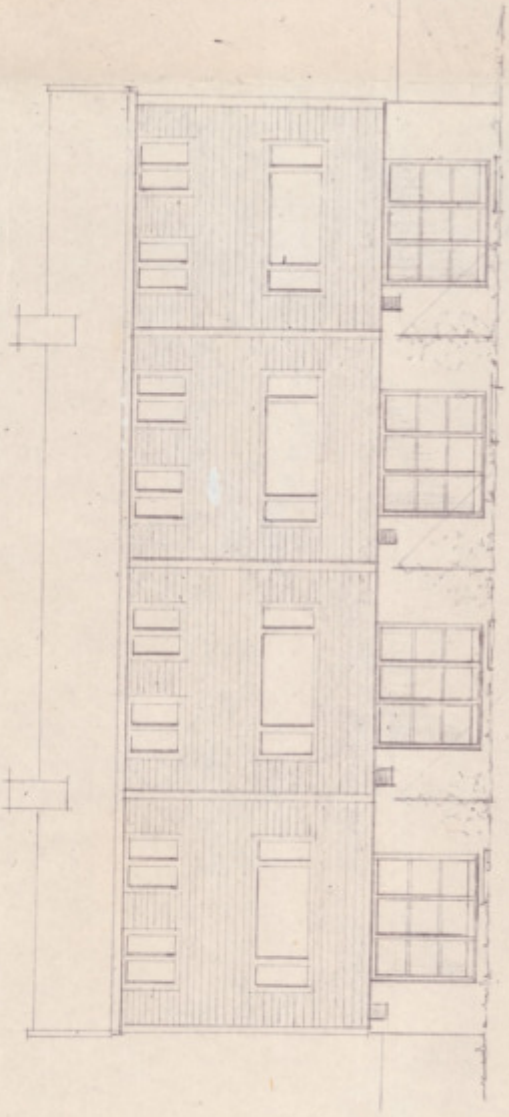
Kloakktrekk

Oberst Rodes vei 59.

G.nr. 158 ~ B.nr. 361.

Rev. 5/7-1955.


200
8



TEGNINGER TILBYGG

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/0704 Oberst Rodesvei 59 B	Journalnr.	88/1468
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	25.03.88
Byggherre	Egil Jacobsen, Oberst Rodesvei 59 B, 1152 OSLO 11		
Anmelder	Egil Jacobsen, Oberst Rodesvei 59 B, 1152 OSLO 11		

1	V	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. 88/1468
Sendes oppmålingsvesenet 25/8-88

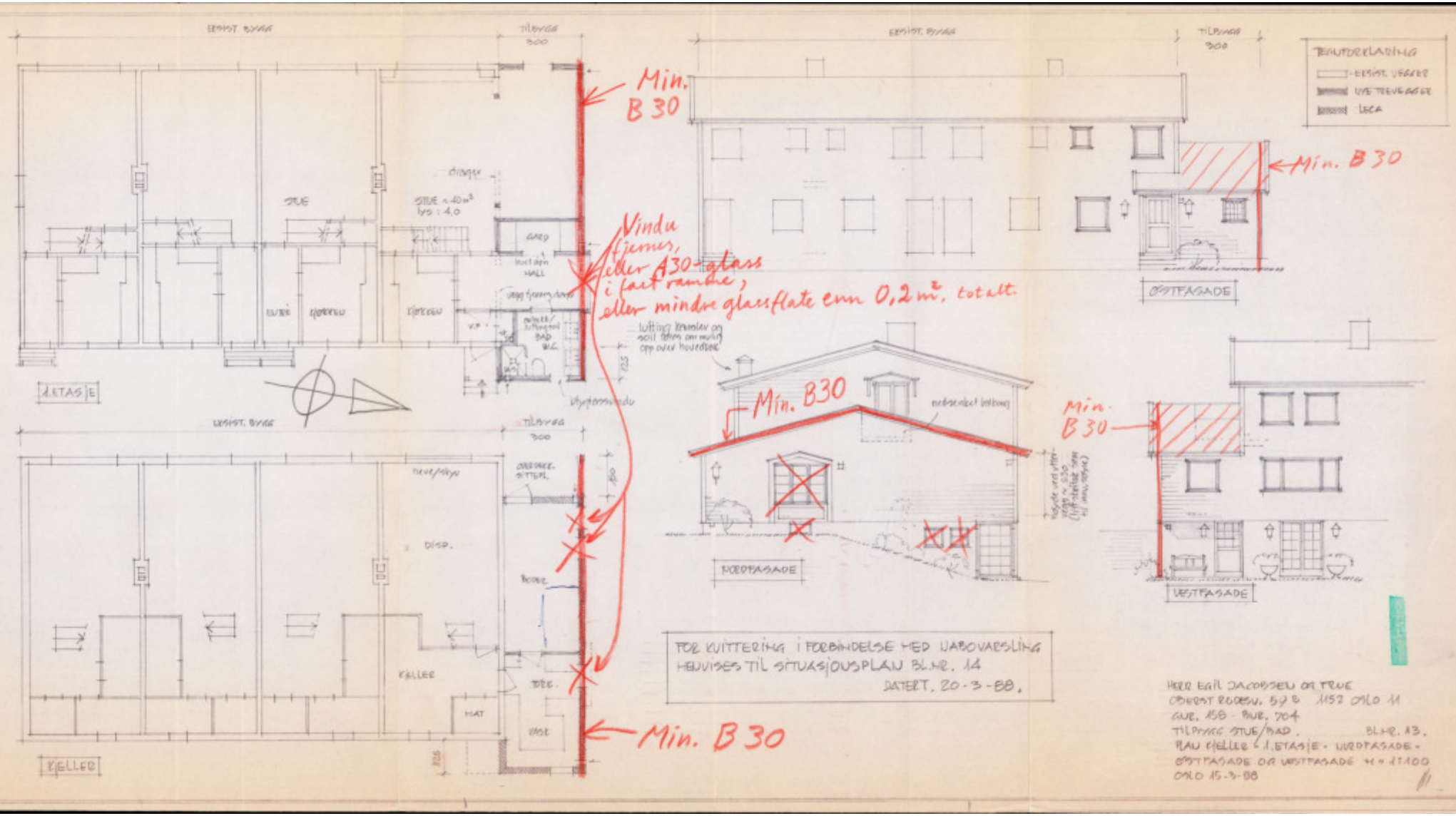
Meldt GAB 27/3-90

App.: 25/8 -88 T.E. Igang: 2/5 -89 Bruk: 19/5 - 1989

Jnr. 88/1468
Sendes oppmålingsvesenet 3/11-88

SEND BYGGETILLATELSE 14/12 88. 15-12-88

Beregninger overlevert ansvarshavende 20/12-88


EKSIST. BYGG
TILBYGG
STUE
STUE ca 40 m²
lys : 4,0
GANG
HALL
BAD
W.C.
1.ETASJE
KJELLER
DISP.
BOBLE
BRE.
VASK
HAT
Min. B30
Vindu fjernes, eller A30-glass i fast ramme, eller mindre glassflate enn 0,2 m², totalt.
Luftinng kramlav og roll lukes om natten opp over hoveddør
Utvendig dør
NORDFASADE
ØSTFASADE
VESTFASADE
TRAUFEREGISTRERING
EKSIST. VEGGER
UTE TILEVEGGER
LECA
FOR KVITTERING I FORBINDELSE MED UABOVARSLING HENVISES TIL SITUASJONSPLAN BL.NR. 14
DATERT, 20-3-88.
HERR EGIL JACOBSEN OG TRUE
OBERST ROOSV. 52 B 1157 OSLO 11
GNR. 158 - BNR. 704
TILBYGG STUE/BAD. BL.NR. 13.
PLAN KJELLER & 1.ETASJE - LANGFASADE - ØSTFASADE OG VESTFASADE M = 1:100
OSLO 15-3-88

Vale

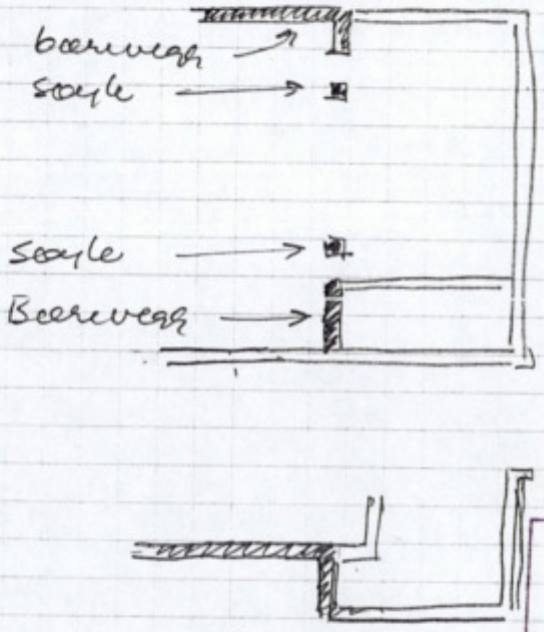
Berezniger

Tilbygg Oberst Rodes v 59 B

Last og konstruksjonsforutsetninger:

1. Takkonstruksjon gammel del:
Takåser overføres taklaster til delevegger og gavl-vegg.

2. 1. etasje: Som vist:



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 8 SEPT. 1998

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT 29/9-98

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

LASTER:

Snølast på mark $2.0\ kN/m^2$

Snølast på tak, 15°: $\mu_1 = \mu_2 = 0.8 \cdot 2.0\ kN/m^2$

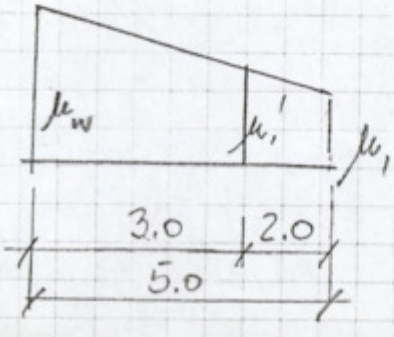
$h = 2.5$
$l_s = 2 \cdot 2.5 = 5.0$

Egenvekt tak m/stein: $1.0\ kN/m^2$

Snølast, tillegg for nivåforskjell:

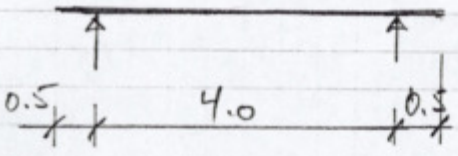
$$\mu_w = \frac{2h}{s_0} = \frac{2 \cdot 2.5}{2.5} = 2.0$$

$$\mu_1' = \mu_1 + (\mu_w - \mu_1) \cdot \frac{2}{5} = 0.8 + 0.48 \cdot 1.28$$



DRAGER I STUE:

Last fra tak:	lastfaktor	1.0	1.2/1.6
- Snolast qual. tak: $\frac{4.4}{2} \cdot 2.0$		4.4	5.3
- — o — tillegg: $\left[\frac{3.0}{2} \cdot 1.28 + (2.0-1.28)\frac{3.0 \cdot 2}{2 \cdot 3}\right] 2.5$			
- egenvekt: $1.0\left(\frac{4.4+3.0}{2}\right)$		6.6 → 3.7	10.6 → 4.5
Vekt av vegg:			
- egenvekt: $3.5 \cdot 0.5 =$		1.8	2.1
Vekt fra etasjeskiller:			
- nyttelast: $1.5 \cdot \frac{3.0}{2} =$		2.3	3.6
- egenvekt: $0.5 \cdot \frac{3.0}{2} =$		0.8	0.9
Sum last		19.6 kN/m	27.0 kN/m



Bøyemoment: [1]

$$M_d = \frac{27.0 \cdot 4^2}{8} - \frac{27.0 \cdot 0.5^2}{2} = 50.6 \text{ kNm}$$

$$W_{Nedv} = \frac{50.6 \cdot 10^3}{23.6} = 2144 \text{ cm}^3$$

Limtredrager 115 × 400 $W = 3067$ ok

Nedbøyning: $\delta_{tot} = \frac{\ell}{300} = \frac{4000}{300} = 13.3 \text{ mm}$

$$\Rightarrow I_x \geq \left(\frac{5 \cdot 4000^4}{384} - \frac{500^4}{32}\right)\frac{19.6}{10800 \cdot 13.3 \cdot 10^4} = 45\,457 \text{ cm}^4$$

Skjærkraft

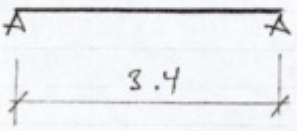
$$V_d = \frac{27.0 \cdot 4}{2} = 54.0 \text{ kN}$$

$$V_d = \frac{2}{3} \cdot 2.2 \cdot A \qquad A_{Nedv} \geq \frac{54.0 \cdot 10^3 \cdot 3}{2.2 \cdot 2} = 36.8 \cdot 10^3$$

[1] Anmerkning:
Den statiske modell er meget ugunstig regnet. I virkeligheten vil endene bli fastholdt, hvorfor vi gir en vurdering mer full kontinuerlig over søylene, $\Rightarrow M = \frac{ql^2}{12} = 36 \text{ kNm}$ og $M_{fast} = 18 \text{ kNm}$

Dimensjon			
115 × 400	460	3067	61 333

DRAGER 1 HALL/VF



Egenlast: 16.0 kN/m 22.9 kN/m

$M_g = 27.0 \cdot \frac{3.4^2}{8} = 39.0$ kNm

$W_{Nodv.} = \frac{39.0 \cdot 10^3}{23.6} = 1653$ cm³

Nedbøyning: $f \leq \frac{3400}{300} \cdot 11$

$J_{Nodv} = \frac{5 \cdot 19.6 \cdot 3.4 \cdot 3400^3 \cdot 10^3}{384 \cdot 10800 \cdot 11 \cdot 10^4} = 28707$

Skjærkrefter:

$V = \frac{27.0 \cdot 10^3 \cdot 3.4}{2} = 45.9$ kN

$A_{Nodv} = \frac{45.9 \cdot 10^3 \cdot 3}{2.2 \cdot 2} = 31.3 \cdot 10^3$

Dimensjon 115 x 300, A=345 W=1725 J=25'875, er tilfredsstillende, men begge mestre bør vurdere å benytte samme dimensjon som i stue 115 x 400.

SØYLE I STUE :

Last fra drager : $N_k = 27.0\left(\frac{4.0}{2} + 0.5\right) = 67.5$ kN

Frittstående søyle : Leirtvebolken fig. 10.2c

$l_k = 2.5$ m

Søyledimensjon 133 × 115 d. sterre

Ing. Vidar Vold
Enebakkvn. 227
Tlf 471359 el. 293445

TEGNINGER
GARASJEREKKE

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

703

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/~~0361~~ Oberst Rodes vei 59 E	Journalnr.	91/2640-S
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	04.09.91
Byggherre	Alf Gjerstad M. Fl.,Oberst Rodes vei 59 E,1165 OSLO 11		
Anmelder	Jan P.Dypedal Hansen,Ilikroken 19,1800 ASKIM		

1		16		31		46		61		76		91							
2	29/11-92	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 24/11-92

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 7/5-93

Mkf. skal. beregn.-kan byggetill. 915. B-O 3/5-93

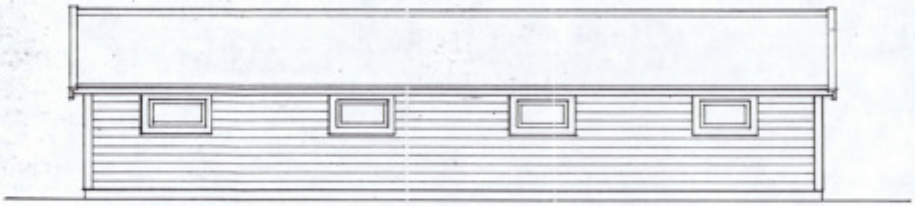
SEND BYGGETILLATELSE 7/5-93 BH. 7/5-93 BH

App 23/11 -92 Igangs.. 7/5 -93 Tatt i bruk: 16/11-94

Dig. byggelinje

Godkj. 23/11-92 Igangs. 7/5-93 Tatt i bruk 16/11-94

Skj. B-15 Andvord.



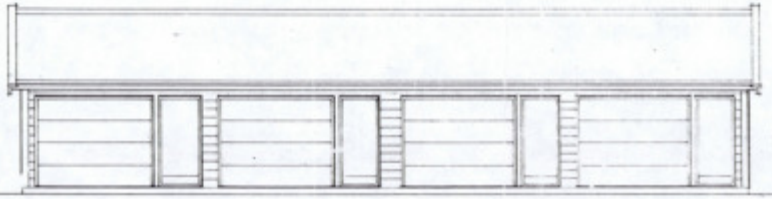
fasade mot: SYD



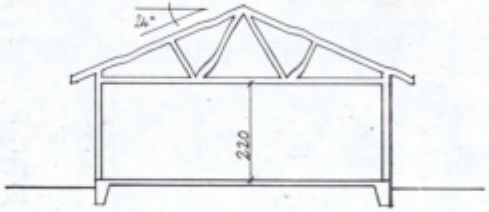
fasade mot: ØST



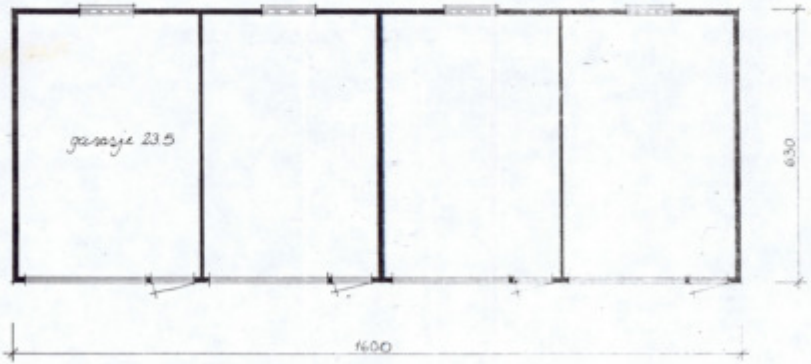
fasade mot: VEST



fasade mot NORD



snitt



PLAN- OG BYG
28/2-92

Susebakke hus
1850 Mysen · Tlf (09) 89 17 00

TEGNINGSNUMMER
P. 90-237

BYGGHERRE, ADR
Alf Gjerstad
Oberst Rodesvei 59
Oslo

BYGGEPLASS, ADR

BYGGETS ART
garasjer

KONTRAKT NR

BRUTTOAREAL
100.8 m²

BRUKSAREAL (BRA)

BEREGNET AREAL (BA)

2

TEGN. INNEHOLDER
planer
fasader
snitt

UTGAVE TEGN.

MÅLESTOKK
1:10

BLAD
1.

DATO

RETTET

SIGN
ESG

DATO 15/1-92

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT OG TEGNET MED Kartro TakCAD. DIMENSJONERINGEN ER UTFØRT MED PROGRAMMET TRIDE VERSJON 15.april 199 IFØLGE NS3470 (4.utg.89)

BRUKERENS LISENSKODE ER NKAS.

BELASTNINGER MM:

EGENLAST TAK:	950 N/M2
SNØLAST PÅ MARK:	2500 N/M2
EGENLAST HIMLING:	260 N/M2
NYTTELAST HIMLING:	500 N/M2
VINDLAST GRUNNV.:	853 N/M2
MATERIALKOEFF.:	1.210

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLENES SENTERAVSTAND HÅ VÆRE MAKS 600 MM. VIRKESTYKKELSEN ER 48MM OM INTET ANNET ER OPPGITT

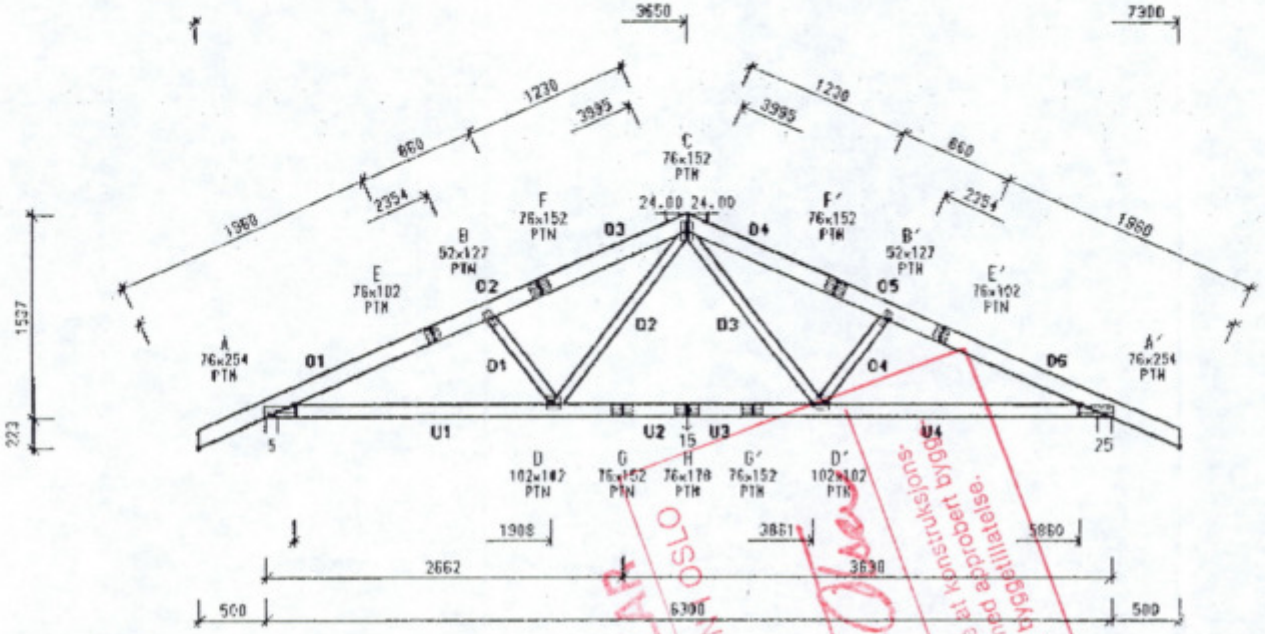
OVERGURTEN SKAL AVSTIVES SIDEVEIS MED MAKS AVSTAND PÅ 676 MM.

ANTALL AVSTIVNINGER AV DIAGONALER FRAMGÅR AV VIRKESTABELLEN (kolum Avs). UTFØRELSEN AV EVT. AVSTIVNINGER OG FORSTERKNINGER KONTROLLERES AV ANSVARLIG ARBEIDSLEDER.

KNUTEPUNKTENE SKAL UTFØRES MED EN SPIKERPLATE PÅ HVER SIDE AV VIRKET. OM INGEN MÅL ANGIS PÅ DETALJTEGNINGEN, PLASSERES PLATENE SENTRISK OM FUGEN.

▭ -ANGIR PLATENS HOVEDRETN.
○ -ANGIR TIL HVILKEN PUNKT MÅL AVSETTES.

DETALJER SE TEGNING 1:2-
KAPPLISTE SE TEGNING 1:3-



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
Ansvarsfraskrivelse må påse at konstruksjons-
tegninger er i samsvar med godtatt bygge-
melding og tilsvarende byggetillatelse.

VIRKESDIMENSJONER:

Del	Kval	Dim	Avs	Utn
O>	T 24	36x123		.75
U>	T 24	36x 98		.65
D1	T 24	36x 73		.36
D2	T 24	36x 73		.19
D3	T 24	36x 73		.18
D4	T 24	36x 73		.34

MAKS. OPPLEGGSKREFTER I kN:
I BRUDDGRENSETILSTANDEN.

PUNKT:	5	25
VERT.:	11.2	12.5
HOR.:	-.4	

MAKSIMALT SVILLBRUDD I BRUDDGRENSETILSTANDEN 10.4 kN.

MAKSIMAL NEDBØYNING:
BEREGNET I LASTTILFELLE 7
I BRUKSGRENSETILSTANDEN.
PUNKT 15: -9.8 mm

TakCAD
Kartro
Nordisk Kartro A/S, Boks 73, 1351 Rud, Tlf.: 67-934800

KONSTRUERT AV: BS
KONTROLLERT AV:

DATO OG TID: 16-04-93 09

Nordisk Kartro A/S
Boks 73, 1351 Rud, FAX:67139059

SUSEBAKKE
W-TAKSTOL
RESULTAT MÅLESTOKK 1:40

PROSJEKTANSVARLIG: Gjerstad
TEGNING NR: 1:1

Kartro TakCAD

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:
OBERST RODES VEI 59 B
Gnr. 158 Bnr. 704 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0197

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stefan Safri
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 98 25 74 94
E-post: stefan@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

Notater