PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

RØHRTS VEI 44

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon Lille Ekeberg Husforening

Vedtekter

Ferdigattester og tegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Røhrts vei 44 , 1181 OSLO
OSLO kommune
gnr. 134, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4458 **Eiendomsverdi ref nr:** VT3657

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1995. Tilbygget bod ca. 1995-97 Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen er oppført i tre- og mur/betongkonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2003: Bad/wc i 1.etg ble pusset opp (byttet servantskap og høyskap i 2012).
2012: Loftsetasje ble pusset opp, og det ble etablert nytt soverom (det foreligger godkjent bruksendring i 2024).
2012: Røranlegg omgjort til rør-i-rør-system (Vinderen Rør).
2012: Bad/wc i loftsetasje etablert (Bonum Bygg AS, Vinderen Rør, Elektriker Gruppen, Oslo Maler og Membranservice).
2012: Bad/wc i u.etg rehabilitert (Bonum Bygg AS, Vinderen Rør, Elektriker Gruppen, Oslo Maler og Membranservice).
2012: Vaskerom i u.etg etablert (Bonum Bygg AS, Vinderen Rør, Elektriker Gruppen, Oslo Maler og Membranservice).
2012: HTH kjøkkeninnredning montert.
2012: Boligen pusset opp innvendig (gulv og overflater).
2012: Installert varmepumpe (1 utedel og 2 innerdeler).
2013-14: Sikringsskap oppgradert, nye kurser og diverse el-arbeid (Elektriker Gruppen AS, samsvarserklæring foreligger).
2013: Eksisterende vindu erstattet med terrassedør på kjøkken (Blom Bygg Entreprenør AS).
2013: Hage opparbeidet ved framsiden av huset og utbedring av drenering (Oslo Hage og Graveservice).
2016: Veranda utvidet og terrasseplatting bygget under veranda (Blom Bygg Entreprenør AS).
2016: Tre stuevinduer skiftet ut (Blom Bygg Entreprenør AS).
2016: Elektrisk solmarkise montert på veranda.
2018: Trepanel på sydsiden byttet og utvendig trekledning malt (Håndverkere Robinson AS).
2018: To vinduer skiftet ut (Håndverkere Robinson AS).
2018: Taket rengjort (Håndverkere Robinson AS).
2018: Ny dampovn og stekeovn installert.
2020: Ny oppvaskmaskin installert.
2025: Ventilasjonsanlegg renset (Trønderklima AS).
2025: Tilsyn av fyringsanlegget, ingen avvik.
2026: Innvendig trapp malt.
2026: Nytt speilskap montert på bad/wc i loftsetasje og u.etg.
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av eier.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2018 (kjøkken og soverom) og 2016 (stue). Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1995 (øvrige vinduer). Malt takvindu i tre med 2-lags glass fra byggeår. Malt profilert hovedytterdør i tre til hovedinngang fra byggeår. Det er montert elektronisk kodelås. Malt tofløyet verandadør i tre med 3-lags glass fra byggeår. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2013, i kjøkken. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. I 2013 ble eksisterende vindu erstattet med terrassedør på kjøkken (Blom Bygg Entreprenør AS). Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag fra byggeår over tak.

1.etg: Utgang fra stue/spisestue til nordvestvendt veranda på ca. 15 m². Bjelkelag i tre. Verandagulv med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i treverk med glassplater. Det er montert elektrisk solmarkise, terrassevarmer, strømuttak og utelampe. 1.etg: Utgang fra kjøkken til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 34 m². Terrassegulv i impregnert tre. Det er oppført pergola. Levegger i impregnert tre montert på mur av granittstein. U.etg: Utgang fra ett soverom til nordvestvendt terrasseplatting på ca. 20 m². Terrassegulv i impregnert tre. Terrengtrapp i tre ved enden av huset.

Takoverbygget inngangsparti og tilbygget utebod er oppført i trekonstruksjon med støpte fundamenter/betongsøyler. Inngangspartiet har overflatebehandlet tregulv. Ytterveggene består av uisolert trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende trepanel. Saltaket er en forlengelse av hovedtaket og er tekket med takstein. Det er en utebod ved inngangspartiet, samt en utebod med adkomst fra hagen på baksiden av huset. Adkomst skjer via malt profilert ytterdør i tre og malt panelt boddør.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonggulv i u.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv loftsetasje: Parkettgulv i loftstue, begge soverom og i walk-in-closet. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i kjøkken og stue/spisestue. Gulv u.etg: Parkettgulv i gang, bod og på alle soverommene. Veggflater: Hovedsakelig malte plater (gipsplater). Gipsplater i bod. Himlinger: Hovedsakelig malte flater. Gipsplater i bod. Downlights på kjøkken. Downlights i malte kasser i stue/spisestue. Innvendig pusset/malt pipe. Sotluke er lokalisert i loftsetasje og u.etg. Klebersteinsovn plassert på skiferplate e.l. i stue i 1.etg. Innvendig malt tretrapp med sving fra byggeår. Malte trappevanger, trinn, rekkverk og håndløper. Åpne trappetrinn mellom 1.etg og loft. Lukkede trappetrinn ned til u.etg. Hvite S-speils innerdører i tre. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue/spisestue. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite profilerte fronter og speildør i entré. Plassbygde hyller/reoler i loftstue. Speilskyvedører og garderobeinnredning i walk-in-closet. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildører på to soverom i u.etg. Vegghengte skap på ett soverom i u.etg.

VÅTROM Gå til side

Loftsetasje: Bad/wc ble bygget i 2012. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling og skråtak med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt skap og servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap plassert i vegg med synlig overløp til gulv. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke for Villavent (mekanisk avtrekk).

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2003 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt høyskap og servantinnredning med høyglanslaminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps

Beskrivelse av eiendommen

servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Delvis skjult røranlegg. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

U.etg: Bad/wc ble bygget i 2012. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt høyskap og servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Frittstående badekar med massasjedyser og dusjgarnityr (massasjefunksjon ble ikke funksjonstestet). Skjult røranlegg. Vannfordelerskap plassert i tilstøtende vaskerom. Synlige avløpsrør i plast.

U.etg: Vaskerom ble bygget i 2012. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater. Nedsenket himling med malte plater. Frittstående varmtvannsbereder og vannfordelerskap. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Fastmontert hyllesystem. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite, 1-speils/profilerte fronter og grå Corian benkeplater i kompositt. Innredningen er takhøy/oppforet. Flismønstrede plater over kjøkkenbenk, stikkontakter og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, samt integrert Siemens stekeovn, dampovn og bred planlimt induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i plast, type rør-i-rør-system, og avløpsrør i plast. Det er installert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

300 liters Høiax varmtvannsbereder, datert 26.06.2012, er plassert i vaskerommet. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Hovedsakelig vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc i loftsetasjen og i vaskerom, begge med overløp til våtromsgulv. Stoppekran er lokalisert i vaskerom og fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast av varierende alder. Mekanisk avtrekk (Villavent) og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Bryter for mekanisk avtrekk er lokalisert i ventilatorskap på kjøkken. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i knevegg på bad i loftsetasje. Elektrisk oppvarming med varmepumper og gulvvarme. Varmepumpe i stue og loftstue (to innerdeler og én utedel). Varmekabler i entré, vaskerom og alle tre bad/wc. Varmefolie under parkettgulv i underetasje. TV- og internett -tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har Flexit sentralstøvsuger, hvor motor/oppsamler er plassert i kjellerbod. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i entré: 40A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 17 fordelingskurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret, med utbedringer utført i 2013 i forbindelse med hagearbeid. Stedvis er det synlig grunnmursplast og klemlist over terreng. Støpte fundamenter. Støpt betongsåle på mark. Grunnmur i betong mot terreng. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng ved inngangssiden og baksiden av huset. Det er skrånende terreng på sidene av huset. Det er bygget terrasseplatting rundt deler av huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjent byggetegning (enebolig) datert 19.11.1993, og ferdigattest datert 19.11.2001.
Det foreligger godkjent byggetegning (tilbygg bod) datert 05.09.2012, og ferdigattest datert 24.10.2024.
Det foreligger godkjent byggetegning (bruksendring loft) datert 07.11.2024, og ferdigattest datert 16.12.2024.

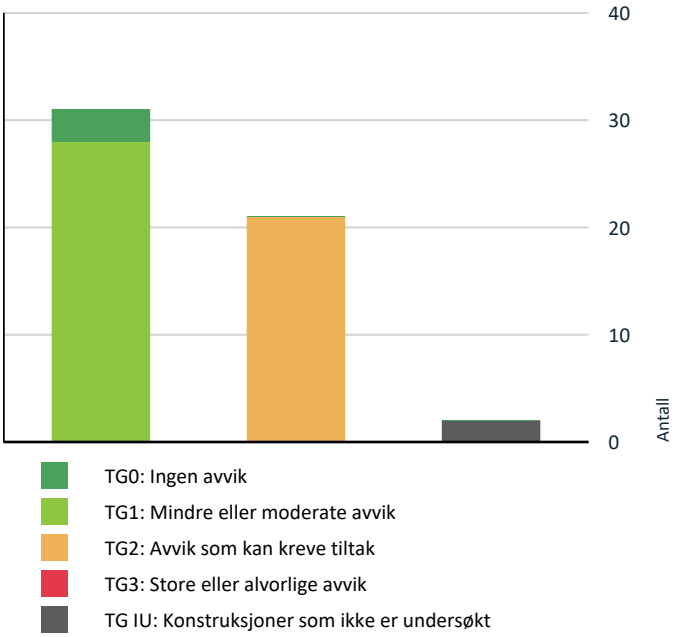
Loftsetasje: Samsvarer med byggetegning.
1. etasje: Veranda er utvidet. Samsvarer ellers med byggetegning.
Underetasje: Opprinnelig byggemeldt allrom, bad/wc og bod er i dag gang, bad/wc, vaskerom og bod. Terrasseplattingen vises ikke på byggetegningen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg bod	Tilbygg bod er oppført midt på 1990-tallet. Byggetegning datert 05.09.2012 og ferdigattest datert 24.10.2024.
2024	Bruksendring loft	Byggetegning datert 07.11.2024 og ferdigattest datert 16.12.2024.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og takvindu. I 2018 ble taket rengjort (Håndverkere Robinson AS). Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har synlig falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis synlig slitasje på takrenner, forkantbeslag, nedløpsrør og vindusbeslag som følge av alder. Beslag utenpå betongsåle i u.etg har korrosjon/rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftinger må påregnes i årene som kommer.



Beslag utenpå betongsåle i u.etg har korrosjon/rustdannelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. I 2018 ble trepanel på sydsiden byttet og utvendig trekledning malt (Håndverkere Robinson AS). Øvrig trekledning er fra byggeåret. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Opprinnelig trekledning har stedvis noe værslitasje. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer, dette gjelder primært opprinnelige fasader. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Ukjent type taktro, takverket er lukket/skjult. Loftsetasjen er innredet, inspeksjon er ikke mulig. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjon ble besiktiget i loftsetasje og utvendig fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Lufting via spalter ved takraft/gesims.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Takverket er lukket/skjult, og inspeksjon av de bakenforliggende konstruksjonene har derfor ikke vært mulig. Type takverk og tilstand er ukjent. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen på grunn av manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen for å kunne vurdere tilstand og eventuelle skjulte feil. Konsekvensen av manglende tilgang er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, og det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som ikke oppdages før de eventuelt utvikler seg til større problemer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2018 (kjøkken og soverom) og 2016 (stue). I 2018 ble to vinduer skiftet ut (Håndverkere Robinson AS). I 2016 ble tre stuevinduer skiftet ut (Blom Bygg Entreprenør AS). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1995 (øvrige vinduer). Malt takvindu i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Utvendig omramming står ned på beslag ved enkelte vinduer, og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

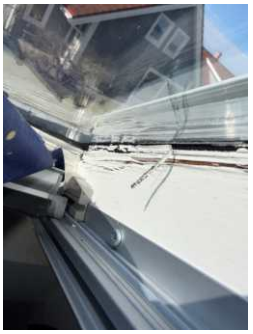
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Tilstandsrapport



Synlig slitasje



Synlig slitasje takvindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt profilert hovedytterdør i tre til hovedinngang fra byggeår. Det er montert elektronisk kodelås. Malt tofløyet verandadør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra verandadøren sammenlignet med dør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2013, i kjøkken. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. I 2013 ble eksisterende vindu erstattet med terrassedør på kjøkken (Blom Bygg Entreprenør AS).

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1.etg: Utgang fra stue/spisestue til nordvestvendt veranda på ca. 15 m². Bjelkelag i tre. Verandagulv med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i treverk med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Det er montert elektrisk solmarkise, terrassevarmer, strømuttak og utelampe.

1.etg: Utgang fra kjøkken til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 34 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert tre. Det er oppført pergola. Levegger i impregnert tre montert på mur av granittstein.

U.etg: Utgang fra ett soverom til nordvestvendt terrasseplatting på ca. 20 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert tre.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tregulvene på verandaen og terrasseplattingene har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrengtrapp i tre ved enden av huset.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Det er en synlig sprekk i nedre opptrinn.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt etersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Takoverbygget inngangsparti og tilbygget utebod er oppført i trekonstruksjon med støpte fundamenter/betongsøyler. Inngangspartiet har overflatebehandlet tregulv. Ytterveggene består av uisolert trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende trepanel. Saltaket er en forlengelse av hovedtaket og er tekket med takstein. Det er en utebod ved inngangspartiet, samt en utebod med adkomst fra hagen på baksiden av huset. Adkomst skjer via malt profilert ytterdør i tre og malt panelt boddør.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

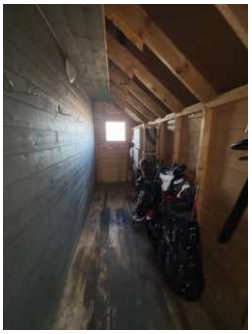
• Det er påvist andre avvik:

I den øverste boden (1.etg) er det påvist fuktmerker på tregulvet, samt fuktmerker og fuktskjolder på takplatene. Årsaken til dette er ukjent. Boden ble oppført av forrige eier, og nåværende eier er ikke kjent med den bygningstekniske utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene på gulv og takplater i boden. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen, samt mulig skade på lagrede gjenstander.



Øvre utebod



Fuktmerker på tregulvet



Fuktmerker i taket

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv loftsetasje: Parkettgulv i loftstue, begge soverom og i walk-in-closet.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i kjøkken.
Gulv u.etg: Parkettgulv i gang, bod og på alle soverommene.

Veggflater: Hovedsakelig malte plater (gipsplater). Gipsplater i bod.

Himlinger: Hovedsakelig malte flater. Gipsplater i bod. Downlights på kjøkken. Downlights i malte kasser i stue/spisestue.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp i 2012. Merknad: Parkettgulv har stedvis noe overflateslitasje. Veggflater har stedvis bruksmerker. Enkelte himlinger har stedvis mindre riss, primært i loftstue. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulv 1.etg: Parkettgulv i stue/spisestue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er et område med synlig fuktskade på parketten i stuen, forårsaket av kondens fra varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.


Område med synlig fuktskade på parketten i stuen


Område med synlig fuktskade på parketten i stuen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv i u.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i loftstue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag fra byggeår over tak. Innvendig pusset/malt pipe. Sotluke er lokalisert i loftsetasje og u.etg. Klebersteinsovn plassert på skiferplate e.l. i stue i 1.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble utført tilsyn av fyringsanlegget i 2025, ingen avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre pipebeslag over tak. Det er påvist riss i hjørnet på pipe/brannmur bak klebersteinsovn.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre pipebeslag for å redusere risikoen for vanninntrenging og forlenge levetiden til pipa. Riss i hjørnet på pipe/brannmur bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gang, bad/wc, vaskerom og kjellerbod ligger under/mot terreng. Rommene har parkettgulv og fliser, samt flislagte vegger og grunnmur påforet med gipsplater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerboden. Det ble ikke påvist indikasjoner eller synlige symptomer på fukt/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 6,7 % fukt (vektprosent). Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.



Hulltaking i kjellerbod mot terreng


Hulltaking i kjellerbod mot terreng

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp med sving fra byggeår. Malte trappevanger, trinn, rekkverk og håndløper. Åpne trappetrinn mellom 1.etg og loft. Lukkede trappetrinn ned til u.etg. Trappen ble malt i 2026.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite S-speils innerdører i tre. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue/spisestue. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med hvite profilerte fronter og speildør i entré. Plassbygde hyller/reoler i loftstue. Speilskyvedører og garderobeinnredning i walk-in-closet. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildører på to soverom i u.etg. Vegghengte skap på ett soverom i u.etg.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Loftsetasje: Bad/wc ble bygget i 2012. Arbeidet er utført av Bonum Bygg AS, Vinderen Rør, Elektriker Gruppen, Oslo Maler og Membranservice. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranlegger. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling og skråtak med malte plater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 55 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Merknad: Flis rundt sluk har stedvis mindre overflatesår. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 90 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 145 mm topp slukrist

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Underliggende PVC-/banemembran, type Protan e.l. Synlig membran under klemring. Membranen ble lagt av Oslo Maler og Membranservice. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt skap og servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap plassert i vegg med synlig overløp til gulv. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke for Villavent (mekanisk avtrekk). Nytt speilskap i 2026.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og trefiberplate/rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2003 i regi av tidligere eier. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran mv. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene, noe som antas å skyldes normal aldring.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette.



Sprekk i flis ved dør



Sprekk i flis ved dør

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

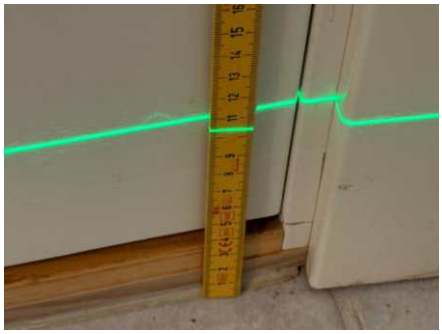
Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene, noe som antas å skyldes normal aldring.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent. Det er antydning til membran/mansjett delvis under klemring. Det er påført smøremembran e.l. ned i sluket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er påført smøremembran ned i sluket, noe som gjør det vanskelig å inspisere overgangen mellom klemring og membran. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt høyskap og servantinnredning med høyglanslaminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Delvis skjult røranlegg. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Det ble byttet servantskap og høyskap i 2012.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegger og kjøkken, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

U.etg: Bad/wc ble bygget i 2012. Arbeidet er utført av Bonum Bygg AS, Vinderen Rør, Elektriker Gruppen, Oslo Maler og Membranservice. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranlegger. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist riss i flisfugene mellom høyskap og dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Det er påvist riss i flisfugene mellom høyskap og dør.

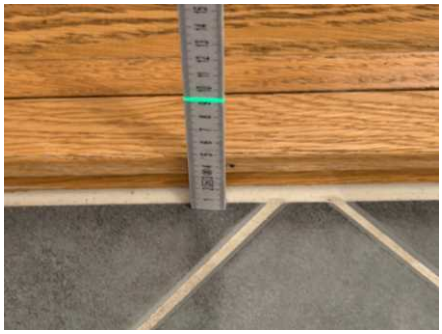
UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

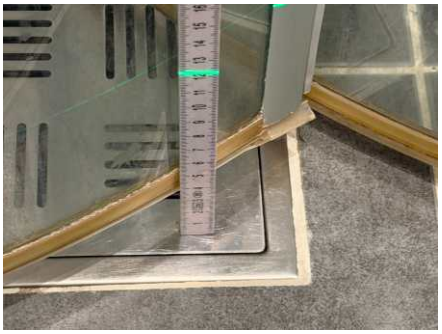
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 28 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone og ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Merknad: Synlige overflatesår på fliser rundt sluket. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 93 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 121 mm topp slukrist dusjsone



Fallforhold - ca. 120 mm topp slukrist ved badekar

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone og under badekar. Underliggende PVC-/banemembran, type Protan e.l. Synlig membran under klemring i sluk. Membranen ble lagt av Oslo Maler og Membranservice. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Merknad: Det er løs jordledning i sluket. Nærmere undersøkelser anbefales. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran



Plastsluk med klemring og synlig membran

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt høyskap og servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Frittstående badekar med massasjedyser og dusjgarnityr (massasjefunksjon ble ikke funksjonstestet). Skjult røranlegg. Vannfordelerskap plassert i tilstøtende vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Nytt speilskap i 2026.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard).

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, membran, trefinérplate og isolert bindingsverk. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende vaskerom



Hulltaking i tilstøtende vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

U.etg: Vaskerom ble bygget i 2012. Arbeidet er utført av Bonum Bygg AS, Vinderen Rør, Elektriker Gruppen, Oslo Maler og Membranservice. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranlegger. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

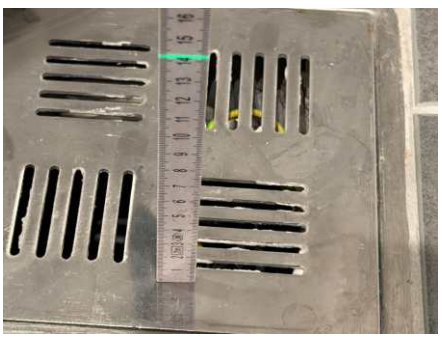
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 42 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 142 mm topp slukrist

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone og under badekar. Underliggende PVC-/banemembran, type Protan e.l. Synlig membran under klemring i sluk. Membranen ble lagt av Oslo Maler og Membranservice. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Merknad: Kabelsko til jordledning i sluket er rustet og bør byttes. Nærmere undersøkelser anbefales. TG1 gis da dette anses som et mindre avvik, og på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Frittstående varmtvannsbereder og vannfordelerskap. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Fastmontert hyllesystem. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i selve vaskerommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, membran, trefinérplate og isolert bindingsverk. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport





Hulltaking i vaskerommet

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite, 1-speils/profilerte fronter og grå Corian benkeplater i kompositt. Innredningen er takhøy/oppforet. Flismønstrede plater over kjøkkenbenk, stikkontakter og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, samt integrert Siemens stekeovn, dampovn og bred planlimt induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i plast, type rør-i-rør-system, og avløpsrør i plast. Det er installert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Ny dampovn og stekeovn installert i 2018. Ny oppvaskmaskin installert i 2020.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast. Hovedsakelig vannrør i plast av typen rør-i-rør-system fra 2012. Eier opplyser at røranlegget ble omgjort til rør-i-rør-system i 2012 (utført av Vinderen Rør). Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc i loftsetasjen og i vaskerom, begge med overløp til våtromsgulv. Stoppekran er lokalisert i vaskerom og fordelerskap. Utekran tilkoblet kaldt vann. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Merknad: Rør-i-rør i kjøkkenskap mangler tettemuffer i enden av varerør, dog er det montert Waterguard (lekkasjevarsler).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast av varierende alder. Deler av røranlegget er fornyet i 2012. Hovedstrekk avløpsrør i plast antas å være fra byggeår. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av avløpsanlegget som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (Villavent) og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Bryter for mekanisk avtrekk er lokalisert i ventilatorskap på kjøkken. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i knevegg på bad i loftsetasje. I 2025 ble det utført rens av ventilasjonsanlegget (Trønderklima AS).

Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 liters Høiax varmtvannsbereder, datert 26.06.2012, er plassert i vaskerommet. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmepumper og gulvvarme. Varmepumpe i stue og loftstue fra 2012 (to innerdeler og én utedel). Varmekabler i entré, vaskerom og alle tre bad/wc. Varmefolie under parkettgulv i underetasje. TV- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har Flexit sentralstøvsuger, hvor motor/oppsamler er plassert i kjellerbod. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler- og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i entré: 40A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 17 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at Elektrikergruppen utførte alt elektrisk arbeid i forbindelse med oppussingen i 2012 og oppgradering av sikringsskap i 2021, samt mindre arbeider på det elektriske anlegget siden. Det foreligger samsvarserklæringer.

   Elbillader ble installert for hele grenlaget. Utført av Torshov Elektro AS.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Eier opplyser at de har hatt varmgang i noen av driverne til de eldre spottene fra 2012. Disse er byttet og oppgradert til nye spotter.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

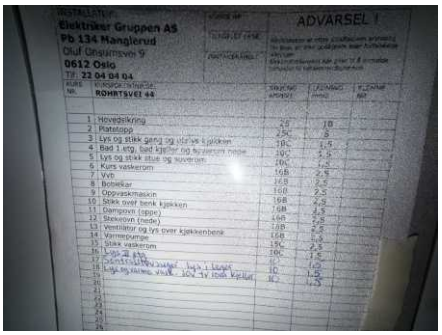
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret, med utbedringer utført i 2013 i forbindelse med hagearbeid. Stedvis er det synlig grunnmursplast og klemlist over terreng. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt er dreneringens levetid avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Støpt betongsåle på mark. Grunnmur i betong mot terreng. Grunnmuren ble besiktiget ved synlige sider utvendig. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng ved inngangssiden og baksiden av huset. Det er skrånende terreng på sidene av huset. Det er bygget terrasseplatting rundt deler av huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere helningen fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

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

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Veranda: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Dagens forskriftskrav tilsier minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Utvendig terrengtrapp: Trappen mangler rekkverk/håndløpere. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, og det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

Innvendig trapp: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Åpninger mellom trappetrinnene er ca. 14 cm. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, og det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Felles garasjebygning over to etasjer oppført i 1995. Garasjen har betongsåle og betongdekke mellom etasjene. Grunnmur i betong og yttervegger i trebindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk, tekket med takstein.

Vippeport i tre. Det er installert DEFA elbillader utenfor garasjeplassen. Elbillading administreres av grenlaget, men den enkelte ladeboks er utelukkende til bruk for den enkelte eier.

Merknad: Det er synlig misfarging/fuktmerker etter tidligere fuktinnsig på øvre del av grunnmur og betongdekke i bakkant av garasjen. Grenlaget utbedret drenering av garasjen i 2022 på grunn av fukt. Eier opplyser at det, så vidt de er kjent med, ikke har vært problemer med fukt i garasjen etter dette. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

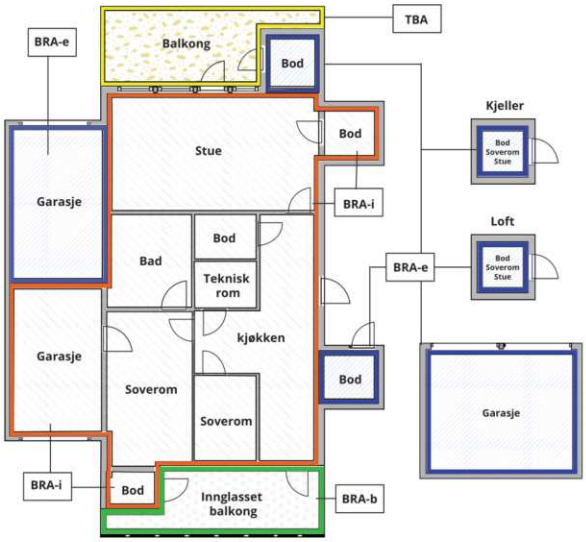
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	43			43		11	54
1.Etasje	70	6		76	49		76
Underetasje	68	2		70	20		70
SUM	**181**	**8**			**69**	**11**	**200**
SUM BRA	**189**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, bad/wc, soverom 1, soverom 2, walk-in closet		
1.Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue/spisestue	Utebod	
Underetasje	Gang, bad/wc, vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Utebod	

Kommentar

Loftsetasje: Loftstue, bad/wc, 2 soverom og walk-in closet. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 43 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 54 m².

1.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken med utgang til terrasseplatting på ca. 34 m² (TBA) og stue/spisestue med utgang til til veranda på ca. 15 m² (TBA). Overbygget inngangsparti og separat utebod på ca. 6,4 m² (BRA-e).

Underetasje: Gang, bad/wc, vaskerom, bod og 3 soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m. Utgang fra det ene soverommet til terrasseplatting på ca. 20 m² (TBA). Separat utebod på ca. 2,3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning (enebolig) datert 19.11.1993, og ferdigattest datert 19.11.2001.
Det foreligger godkjent byggetegning (tilbygg bod) datert 05.09.2012, og ferdigattest datert 24.10.2024.
Det foreligger godkjent byggetegning (bruksendring loft) datert 07.11.2024, og ferdigattest datert 16.12.2024.

Loftsetasje: Samsvarer med byggetegning.
1. etasje: Veranda er utvidet. Samsvarer ellers med byggetegning.
Underetasje: Opprinnelig byggemeldt allrom, bad/wc og bod er i dag gang, bad/wc, vaskerom og bod. Terrasseplattingen vises ikke på byggetegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		15		15	
SUM		**15**			

SUM BRA	15

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Underetasje: Garasjeplass i felles rekkegarasje.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Erlend Jahns Broli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	134	63		0	403.8 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse

Røhrts vei 44

Hjemmelshaver

Broli Erlend Jahns, Skjærvik Rita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i et attraktivt og veletablert boligområde på Simensbråten/Ekeberg. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til bussholdeplass på Simensbråten med busslinje 23 Lysaker på Ringveien og 34 Tåsen ned til sentrum (endeholdeplass for begge). Kort avstand til Holtet, Lambertseter og Manglerud senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Ekebergsletta og Brannfjellskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 403.8 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, terrengtrapp og uteplasser/terrasseplattinger. Asfaltert adkomst og steinbelagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Ellers parkering på felles biloppstillingsplass ved garasjer etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	10059873			

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	16.04.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	16.04.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	21.04.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

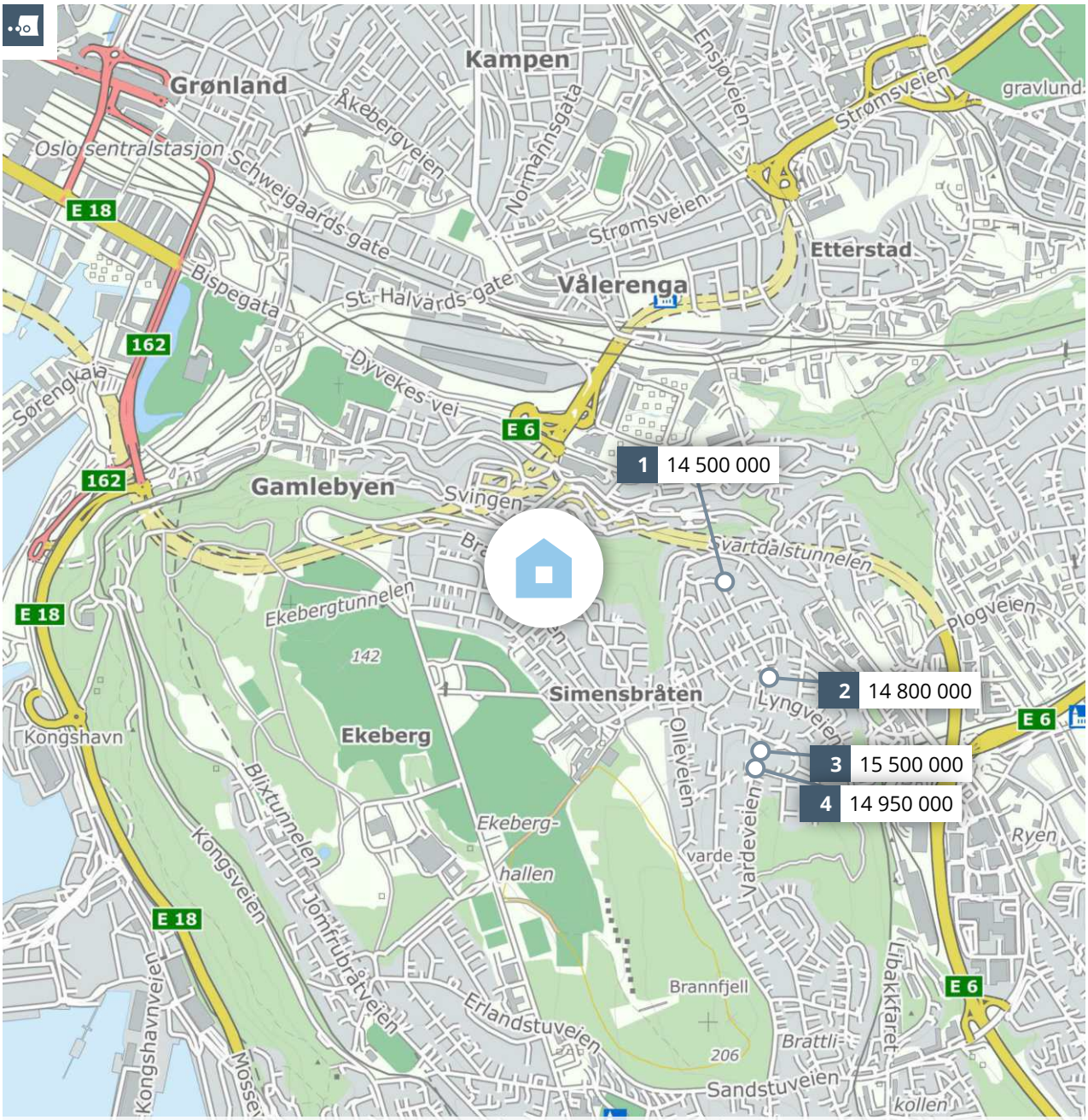
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VT3657

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

RØHRTS VEI 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.05.2026

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: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røhrts vei 44, 1181 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 134 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLE EKEBERG

Verdivurdert til

14 900 000

-	14 900 000	82 320
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	23 m²	- m²	69 m²	200 m²	11 m²

Tomt	404 m²
Byggeår	1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linneaveien 13				23.10.2025	14 500 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**78 804**
	184 m²	1994	660 m²	5 sov						
2	Vårveien 17 A				29.10.2024	14 800 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**65 778**
	225 m²	1987	738 m²	4 sov						
3	Vardeveien 17 C				13.08.2025	14 950 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**86 592**
	179 m²	2021	1 015 m²	5 sov						
4	Vardeveien 25 C				06.03.2026	14 600 000	**14 950 000**	0	14 950 000	**72 222**
	207 m²	1995	644 m²	5 sov						

Meget attraktiv enebolig over tre plan på 189 m² BRA-i med familievennlig og innholdsrik planløsning. Boligen inneholder bl.a. fem soverom, to stuer, tre bad/wc og vaskerom. I tillegg kommer garasje på 15 m² med lader.

Flott og tilbaketrukket beliggenhet på Ekeberg grensende mot friområde med naturtomt - her tusler rådyrene rundt store deler av året. Videre har man en vidstrakt utsikt over store deler av byen og sol fra tidlig morgen til sen kveld med fantastiske solnedganger.

- Svært innholdsrik og familievennlig enebolig
- Idyllisk beliggenhet mot friområde med naturtomt
- Fantastisk utsikt over store deler av byen
- Meget barnevennlig tun med bilfrie internveier
- Flere solrike uteplasser og skjermet hage
- Parkering i garasje og plass til bil foran garasjen
- Tilhørighet til populære Ekeberg skole
- Enkel reisevei til sentrum med buss nr. 34 og 74

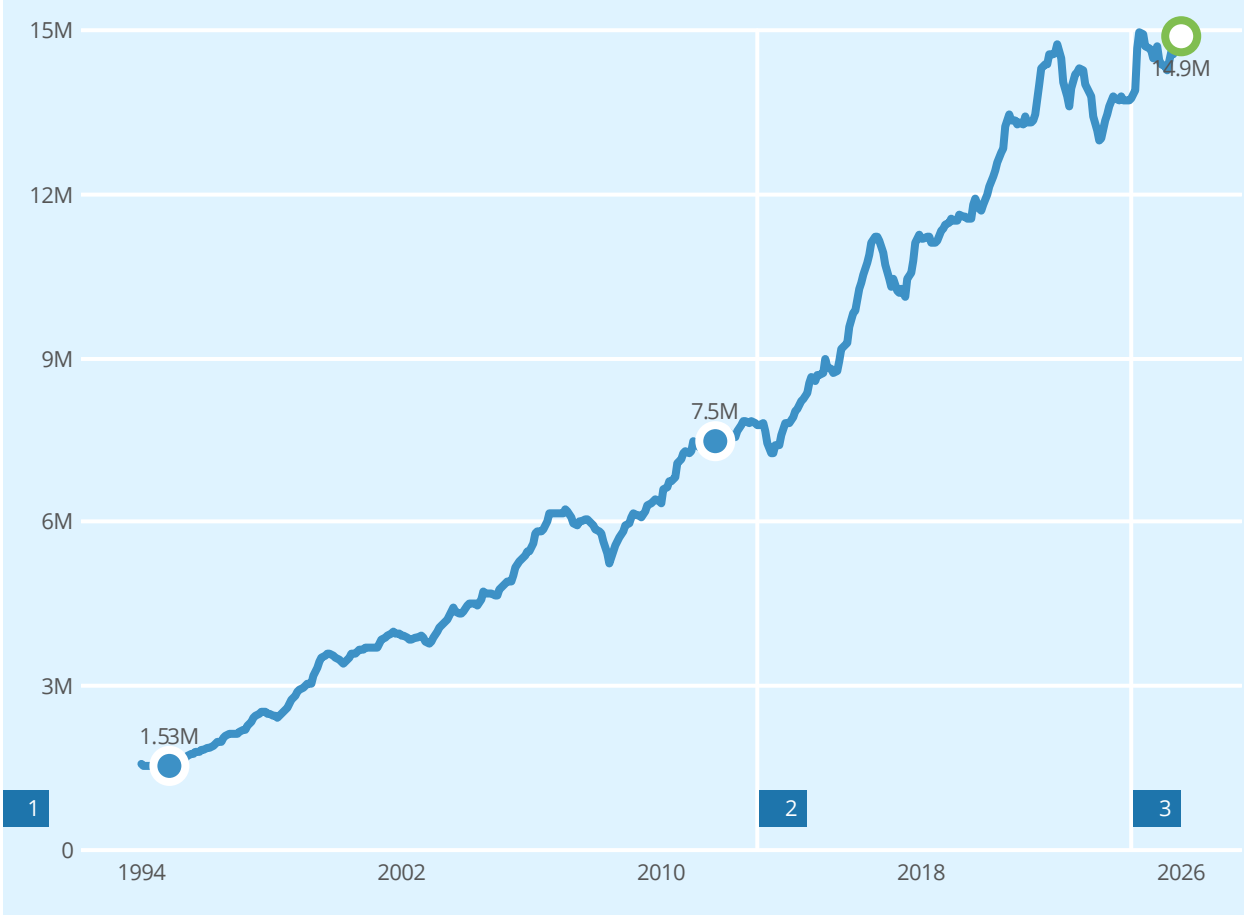
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.03.2012	20.03.2012	14.05.2012	7 700 000	7 500 000	-	7 500 000
03.07.1995		03.07.1995	-	1 530 000	-	1 530 000

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

31
eneboliger til salgs

21.6M
21.0M
20 081 000 Prisantydning i snitt
19.2M
18.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

39
eneboliger solgt

16.9M
16.7M
16 392 000 Prisantydning i snitt
16 233 000 Salgspris i snitt
16.1M
15.9M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

82 320 Røhrts vei 44 Totalpris 14 900 000

74 780 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd
73 488 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260169

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erlend Jahns Broli	Rita Skjærvik

Gateadresse
Røhrts vei 44

Poststed	Postnr
OSLO	1181

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 10059873

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: 38260169

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad på loft ble etablert i 2012. Bad i underetasjen ble rehabilitert i 2012. Vaskerom i underetasjen ble etablert i 2012. Bonum Bygg AS var ansvarlig for utførelse av byggtekniske arbeider, Vinderen Rør AS utførte alle rørleggerarbeider, og Elektrikergruppen AS utførte alle elektrikerarbeider. Under forrige eier ble bad i hovedetasje modernisert i 2003 av Rør og Kjøkken AS.

Arbeid utført av: Vinderen Rør / Bonum Bygg / Elektrikergruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran /sluk ble lagt på bad på loft, og på bad og vaskerom i underetasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grenlaget utbedret drenering av felles garasjeanlegget i 2022 pga fukt. Det har så vidt oss bekjent ikke vært problemer med fukt i garasjeanlegget etter dette. I utebod ved inngangsdør er det fuktmerker på gulv. Boden ble oppført av forrige eier og vi er ikke fullt ut kjent med dens bygningstekniske utførelse.

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

Beskrivelse: I salgsoppgaven fra 2012 er det nevnt sprekk i pipe i 2. etasje. Dette er ikke noe feier har påpekt senere, og tilsyn er gjennomført uten påviste avvik senest i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrikergruppen utførte alt elektrisk arbeid i forbindelse med oppussingen i 2012, og har utført alle mindre arbeider på det elektriske anlegget siden.

Arbeid utført av: Elektrikergruppen 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

Document reference: 38260169

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: DEFA ladeboks for elbil er lokalisert på utsiden av garasjeplassen. Elbillading er administrert av grenlaget, men den enkelte ladeboks er utelukkende til bruk av den enkelte 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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Blom Bygg Entreprenør AS: Etablering av terrasse på sørvestsiden, og innsetting av dør til terrasse (2013). Oslo Hage og graveservice: Hagearbeider og utbedring av drenering (2013). Blom Bygg Entreprenør AS: Innsetting av nye vinduer i stue og utvidelse av veranda (2016/2017). Håndverkere Robinson AS: Skifte kledning og innsetting av nye vinduer på sørøstvendt fasade, samt maling av hus og rengjøring av tak (2018). Byggsmart24: Utbedring/drenering av felles garasjeanlegg (2022). Trønderklima AS: Rens av ventilasjonsanlegg (2025).

Arbeid utført av: Blom Bygg Entreprenør AS / Oslo Hage og Graveservice AS / Håndverkere Robinson AS / Byggsmart24 AS / Trønderklima AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loft var uinnredet ved ferdigstillelse av huset i 1995. Loftet ble innredet av forrige eier, men det ble på det tidspunktet ikke søkt om bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring av loft ble omsøkt og godkjent i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260169

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotte observert ved felles søppelanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260169

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 38260169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Jahns Broli	e8c4e5c2621aebaa0930e e666a99ca794d6511eb	17.04.2026 11:10:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Skjærvik	399c1eae757264f37fd5c3 04b315d17ebc54809e	17.04.2026 11:48:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260169

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Innkalling til årsmøte i Lille Ekeberg Huseierforening

Tid: Torsdag 16. april 2026 kl 19.00

Sted: Lille Ekeberg Barnehage

Sakliste:

Sak 1: Registrering av stemmeberettigede og godkjente fullmakter

Sak 2: Godkjenning av innkalling og sakspapirer

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

Sak 4: Årsberetning for perioden 04.04.25 – 16.04.26

Sak 5: Regnskap for 2025 – inkludert regnskap for elbilanlegg

Sak 6: Budsjett for 2026

Sak 7: Saker til behandling

7.1 Klage på vedtak fattet på et tidligere årsmøte- kostnadsfordeling for felles og private garasjer

7.2 Elektronisk utsending av papirer fra styret til eierne

7.3 Fjerning av klatrevegg og huske.

7.4 Reduksjon av antall søplebeholdere, tilpasning til behov.

Sak 8: Valg

Sak 9: Eventuelt

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

Vennlig hilsen

Styret i Lille Ekeberg Huseierforening

Sak 4: Årsberetning Lille Ekeberg Huseierforening for 2025

ÅRSBERETNING FOR LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING FOR PERIODEN 04.04.2025 – 16.04.2026

Sammensetning av styret.

Leder: Ann Ingjerd Kanestrøm, Røhrts vei 42)

Kasserer: Dreng Moi, Røhrts vei 46

Styremedlem: Frode Horn, Røhrts vei 70

Styremedlem: Hege Nergaard Mikalsen, Røhrts vei 48

Årsmøte

Årsmøte for 2025 ble avhold 3. april i Lille Ekeberg Barnehage.

Styremøter

Styret har i perioden hatt 6 styremøter. I tillegg har styret hatt sporadisk kommunikasjon per e-post. Styret har hatt en befaring på fellesområdene for å få oversikt over vedlikeholdsbehov og vurdere HMS.

Vårdugnad

Vårdugnad ble gjennomført lørdag 26. april 2025. Container var tilgjengelig fra torsdag til søndag. De som ikke hadde mulighet for å delta på dugnaden på lørdagen fikk derfor mulighet til å bidra både torsdag og fredag.

Drift av elbilanlegget

Det har vært god regulær drift av elbil-anlegget i 2025. Utfordringene den enkelte har hatt er løst i dialog med Defa kundeservice. Totalt er det ladet for i overkant av 30 600 kWh i 2025, vel 6100 kWh mer enn i 2024. Prisen for ladding har gjennom perioden vært 3 kr/kWh. Anlegget har hatt et regnskapsmessig underskudd i 2025 på kr -5172,61. Prisen foreslås videreført på samme nivå i 2026.

Trampoline

Ny trampoline ble kjøpt inn og satt opp på forsommeren. Nettet har i løpet av sommeren blitt ødelagt.

Forsikring

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

Strøm

Norgespris er bestilt for fellesområdene og elbilanlegget fra oppstart 1. oktober 2025. (Fast strømpris på 50 øre per kWh).

HMS

Inspeksjon av brannslukningsapparater ble foretatt i forbindelse med vårdugnaden. Det ble gjort innkjøp av 12 nye brannslokkingsapparater til garasjeanleggene.

Brøyting

Avtale om brøyting er med Skandinavisk Utemiljø. Styret har vært i kontakt med brøytefirma i forbindelse med at stikkveier ikke har blitt tilfredsstillende brøytet tidligere år. Det har også vært en del skade på gjerder. Det ble vist forståelse for tilbakemeldingen, og enighet om at de vil bruke mindre maskiner i stikkveiene

Årskontingent

Årskontingenten for 2025 var på kr 5959,- for de 25 medlemmene med fellesgarasje, og kr 5000,- for 5 medlemmer med egen garasje.

Økonomi

Årsresultat for 2025 for Lille Ekeberg Huseierforening er på kr 95303,77(ex elbillading). Elbilanlegget har et regnskapsmessig underskudd på kr -5172,61.Elbilanlegget har en egenkapital på 27 517. Totalt driftsoverskudd var dermed på 90 131,16. Huseierforeningen hadde ved utgangen av 2025 en samlet egenkapital på kr. 387 392,-.

Andel av LEH egenkapital pr. 31/12-25 skal inn i hver huseiers skattemelding for 2025.

Pr. hus blir det: LEH EK : 30 = pr. hus

= 387.392 : 30 = kr **12.913**

Andel renteinntekter pr hus **kr 251**

Huseier må selv legge inn tallene i skattemeldigen for 2025 .

Sak 7: Saker til behandling

Sak 7.1 Klage på vedtak fattet på årsmøte – kostnadsdeling for felles og private garasjer.

Saksfremlegg fra styret:

Saken ble oversendt til styret for videre behandling fra årsmøtet 03.04.25. Saken dreier seg om kostnadsfordeling for felles og private garasjer og har sin bakgrunn i utbedring i av garasjeanlegg etter lekkasje fra garasjeanlegg ved R56/58/60/62 til garasje under, hovedsakelig R48/50. Styret legger fram vedtak fra tidligere årsmøter og relevante vedtekter.

VEDTAK FRA ÅRSMØTE 03.04.25

Sak 7. Saker til behandling

Fra Frode Horn og Martin Stabenfeldt

Klage på vedtak fattet på et tidligere årsmøte- kostnadsdeling for felles og private garasjer.

Årsmøtet besluttet, i enighet med klagerne, å sende saken videre til styret for behandling.

VEDTEKTER FOR LILLE EKEBERG HUSEIERFORENINF

Relevant paragraf:

§3

Huseierforeningens kostnader og eventuelt inntekter fordeles likt på husene med 1/30-del på hver.

Utgifter ifb. garasjebygg bestrides av eierne av garasjene med en lik del på hver garasjeplass.

For huseierforeningens felles forpliktelser er den enkelte huseier proratisk ansvarlig med 1/30-del.

RELEVANTE VEDTAK FRA TIDLIGERE ÅRSMØTER:

Årsmøte 14.10.21

Sak 6: Saker til behandling

b) Lekkasje fra garasjeanlegg

Det har oppstått lekkasje fra garasjeanlegg ved R56/58/60/62 til garasje under (hovedsakelig R48/50). Dette har skjedd over flere år og innebærer råteskade på disse garasjene og stor risiko for større skadeomfang på sikt. Det har tidligere vært innhentet anbud som indikerer en utgift på ca 350` for å fjerne asfalt, legge ny membran og reasfaltere.

LEH anser at en ved dette møtereferatet har informert alle sameiere om at det høyst sannsynlig vil kunne tilkomme ekstrakostnader ifm. vedlikehold av fellesanleggene, noe som kan medføre reduksjon i sameiets/sameiers egenkapital og/eller vil kreve ekstra kapital fra den enkelte sameier.

Denne informasjonen er viktig å videreformidle som dokumentasjon i salgsprospekt ved evt. Salg av boligen fra nå av og fram til tidspunktet der LEHs kostnader & avgjørelse blir mere avklart, for eksempel ved å vedlegge dette referatet.

LEH anser herved all tilgjengelig informasjon om mulige ekstrakostnader, som på nåværende tidspunkt i det hele er basert på de antagelser som foreligger, er videreformidlet fra LEH til den enkelte sameier. Videre informasjonsplikt til evt. Framtidig huskjøper, ligger under huseiers (den enkeltes sameiers/selgers) ansvar.

Følgende ble vedtatt:

- Styret jobber videre med sikte på å reparere dette. I første omgang vil man innhente 2-3 anbud for å sikre at dette gjøres på en effektiv måte.
- Dersom utgift overstiger egenkapital, vil styret fakturere sameiere overskytende etter gjeldende brøk. De som har egne garasjer, vil ikke belastes.
- Jan Steffen og Hege Nergaard Mikalsen vil bistå styret med arbeidet.

Årsmøte 21.04.22

Sak 7 Garasjeanlegget

Styreleder orienterte årsmøtet om saken. Skadene som er identifisert i garasjeanlegget dekkes ikke av huseierforeningens forsikring. Det ble reist forslag om at styret likevel innrapporterer skaden med krav til forsikringsselskapet for å prøve å få kostnaden dekket. Styret følger opp. Skadene kommer til å øke med tiden og lekkasjen medfører økt HMS risiko. Styret mener skadene må utbedres nå. Årsmøtet etterspurte rapporten og styret vil tilgjengeliggjøre denne for beboerne. Styret har gjennomført befaring med fire entreprenører og har innhentet 3 tilbud (2 mottatt ett på vei). Jan stiller på befaring / oppfølging for /dialog med entreprenør.

- Konklusjon: Årsmøtet ga styret fullmakt til å gjennomføre forbedringer/utbedre skader for en kostnadsramme på inntil 450 000 NOK.

Sak 8 Kostnadsfordeling og eierbrøk

Huseierforeningen har over mange år holdt kostnadene lave. Det er nå et økende behov for en vedlikeholdsplan. Praksis i LEH har vært at garasjene er behandlet som «felles eie». En beboergruppe med en håndfull beboere har utarbeidet et forslag til deling av kostnader. Forslaget fra beboergruppen ble delt i forkant av møtet. Beboergruppens forslag var at «*utgifter til utbedring av garasjene fordeles likt på alle husene med 1/30- del på hver*». To av beboerne påpekte at garasjene til fire av boenhetene ligger utenfor LEH eiendom. Videre at de fire boenhetene selv over tid har dekket vedlikehold for sine garasjer. Videre at det må sees til sameieloven som omtaler at utgifter må dekkes av dem som forbedringene er «til glede» for, og at det med denne begrunnelse ikke bør berøre de fire boenhetene. Flere av deltakerne tok til orde for at praksis over tid har vært at garasjer behandles som felles ansvar og felles eie, og at vi ikke bør endre gjeldende praksis når vi står midt i en situasjon med ulike interesser, men heller følge etablert praksis og eventuelt ta gjeldende praksis til vurdering senere. Beboergruppens forslag om at alle 30 garasjer da må inkluderes på samme vilkår, dvs at de fire garasjene også vil få kostnader dekket for eksempel ifm maling og oppussing. Det ble spurt om de fire boenhetene da kan utgiftsføre forbedringer og oppgraderinger av deres garasjer. Tilbakemeldingen var at forbedringer og oppussing må være behovsprøvd, som for øvrige boenheter, men at kostnader tilknyttet vedlikehold som for eksempel maling dekkes for disse enhetene på lik linje med øvrige. Skal man installere motorisert døråpner el. så må kostnadene dekkes av den enkelte boenhet. Skal man legge nytt fundament i gulv, så må det gjennomgås og utbedres for alle med tilsvarende behov. Styret forvalter dette.

Konklusjon: Årsmøtet besluttet å vedta forslaget fra beboergruppen med 17 mot 2 stemmer: «Utgifter til utbedring av garasjene fordeles likt på alle husene med 1/30-del på hver»

<u>Konklusjon og forslag fra styret:</u>

Etter en gjennomgang av årsmøteprotokoller og vedtekter samt at vi har sett på informasjon som beskriver foreningens praksis konkluderer styret med følgende:

1. Tilbakebetaling av ekstra innbetaling for R64, R66, R68, R70, R72-80

Begrunnelse: Styret mener at eiere av R64, R66, R68, R70, R72-80 skal tilbakebetales ekstra innbetaling for utbedring av fellesgarasjer på kr 6667. Krav om ekstra betaling for disse huseierne var ikke i tråd med vedtektene. dvs.tekst i vedtektene ble tolket feil.

2. Bruk av egenkapitalen til utbedring av garasjene er i tråd med foreningens vedtekter og myndighet.

Begrunnelse: Styret mener det var riktig og rimelig at huseierforeningen brukte av egenkapitalen til utbedring av fellesgarasjene. Styret viser til forskjell i årskontingent for huseiere med egen garasje og huseiere med fellesgarasje. Styret viser også til informasjon gitt på årsmøtet 04.10.21.

3. Eierne av R64, R66, R68, R70, R72-80 har ansvar for vedlikehold og drift av egne garasjer.

   Begrunnelse: Disse huseierne har redusert kontingent til huseierforeningen fordi de selv har ansvar for vedlikehold og drift av garasjene sine. Referer her til infoskriv fra styret datert 22.Januar.1996 (som ligger lagret i Bård under folder 1996) hvor det heter at : De som har egne garasjer og bærer selv alle kostnader for drift og vedlikehold av disse.

   Vi legger da til grunn at drift og vedlikehold også omfatter reperasjon, dvs korrigerende vedlikehold.

4. Praksis / sedvane er fulgt.

   Begrunnelse: Helt siden etableringen av huseierforeningen i 1995 har det blitt operert med en bruks konto. I startfasen opererte man riktig nok med en deling av budsjett og regnskap mht. Fellesgarasjene og andre utgifter.

   Fra og med år 2000 gikk man bort fra dette og siden har det ikke vært noe regnskapsmessig eller budsjettmessig skille mellom utgiftene til felles garasjene og andre utgifter.

Forslag fra R70 til garasjesaken.

Forslag til tre årsmøtevedtak: kostnadsstruktur, forutsigbarhet og retting

Kort sammendrag

R70 fremmer tre forslag til årsmøtet 2026 for å sikre korrekt kostnadsfordeling etter vedtektene, rydde opp i forholdet fra 2021/2022, etablere en tydelig og robust økonomimodell i LEH, og å avslutte en langvarig konflikt og skape forutsigbarhet framover.

Det bes om vedtak om:

1-Tydelig angivelse av kostnadsbrøk i alle budsjetter, regnskaper og i andel kontingentandeler.

2-Oppdeling av egenkapital/fond i en 25/25-del og en 30/30-del, samt retting av ubalanse som oppsto etter kontingentøkningen i 2022 (anslått ca.6.000).

3-Full retting av feilbelastningen fra 2021/2022, på bakgrunn av at brudd på vedtekter er erkjent.

1-Tydeliggjøring av kostnadsbrøk i budsjett og regnskap

For å sikre transparens, etterprøvbarhet og redusere risiko for fremtidige uenigheter, **beslutter årsmøtet** at alle fremtidige budsjetter og regnskaper skal angi kostnadsfordeling, per post etter vedtektenes §3 kostnadsbrøk (25/25 eller 30/30), samt eventuell prosentvis fordeling mellom disse, herunder;

- Forsikring: 90 % (25/25), 10 % (30/30, for ansvar/styreansvar).
- Strøm: 50 % (25/25 for garasjer), 50 % (30/30 for belysning ute)
- Alle garasjerelaterte kostnader: 25/25
- Øvrig vedlikehold & kostnad (vei, snø, dugnad, uteasfalt, grønt, lys, lek, admin, etc):30/30
- Elbillading, inkl egen forsikring, håndteres separat, ift hver bruker.

Det vedtas kontingent andeler på hhv 6000 for de 25 brukere av garasjer og 4300 for de 5 andeler uten garasjer i LEH. Se pkt 2 nedenfor for videre detaljer i beløpene.
De 2 kontingenttyper justeres ved behov (ca. hvert 3. år) for å reflektere faktisk kostnadsnivå.
Eksempel: 2025 regnskapet viser andelsforskjell på ca 700; fra ca 3.000 for de 25 med LEH garasje til ca 2.300 for de 5 uten LEH garasje. Samlet gir dette ca 86.500 som dekker LEH kostnader for 2025 (i regnskapet ca 86.186,80) etter korrekt kostnadsbrøk per post.

2) Strukturendring av egenkapital (ift dagens egenkapital på ca 387' med 2 brøker) til 2 fond.

Årsmøtet beslutter følgende modell (effektivt fra dato det kan gjennomføres i praksis):

- ett 25/25-fond (for garasjeanlegg, nytt fond, ny konto)
- ett 30/30-fond (for øvrige kostnader) som videreføres fra dagens egenkapital, med nødvendig justering for tidligere ubalanse mellom 30/30 og 25/25 kostnader.

- Årlig total kontingent settes til:

    - 25 andeler (de med LEH garasjer): kr 6.000 (= 2.300 til 30/30 drift, 700 til 25/25 drift av garasjer, 1.000 til 25/25 garasjefond og 2.000 til 30/30 fond)
    - 5 andeler (uten LEH garasje): kr 4.300 (= 2.300 til 30/30 drift, 2.000 til 30/30 fond)
- Differansen på 1.700 reflekterer utelukkende løpende drift av garasjer (ca.700/år på 25 andel) samt oppbygging av eget garasjefond (1.000/år). Garasjefondet dekker fremtidig antatt vedlikehold av LEH garasjeanlegg.
- Ved større tiltak som faller utenfor opprinnelig budsjett eller fond, kan det gjennomføres separat kapitalinnhenting, gitt kostnadsbrøk og andel.
- Fondene kan benyttes for likviditetsformål til driftsoppgaver, relatert til brøk.
- Årsfaktura skal inneholder hhv 2 og 4 fakturalinjer for å synliggjøre postene, brøk og andel.

Noter for pkt 1+2 over: Formål, konsekvenser og bakgrunn

Forslagene tydeliggjør hvordan garasjekostnader innenfor 25/25 brøken skal håndteres og skiller klart mellom løpende 25/25 drift og 25/25 framtidig vedlikehold.

Løsningen vurderes som hensiktsmessig, da den gir tydelig kostnadsstruktur og reduserer risiko for feil bruk av brøkene, samt er iht vedtektene, som korrekt utført i alle år fram til 2021/2022.

Praksis i og fra 2021/2022 var ikke i samsvar med vedtektene, og dette har skapt en vedvarende og fortsatt pågående konflikt.

Verken styret eller årsmøtet kan fravike vedtektene eller sameielovens ufravikelige rammer gjennom vedtak eller ved å fordele kostnader etter andre brøker enn det vedtektene fastsetter. Kostnadsbrøkene og mindretallsvern som beskrevet, er alltid bindende.

Det er positivt at 2025 styret nå har erkjent at vedtaket fra 2021/2022 lå utenfor styret og årsmøts kompetanse og bygget på flere feil i vedtektstolkning. Samtidig er saken fortsatt ikke løst, ettersom foreslått tilbakebetaling (kr 6.667 x5 = 33.335) kun utgjør om lag 1/3 av totalt bestridt beløp (inkl rente). Videre tilbakeholdelse av retting strider fortsatt mot de samme vedtektene.

R70 har motregnet, fra og med 2025. Årsavgiften (antatt "ny" 4300,- fra ca 2027) disponeres slik at løpende 30/30-kostnader dekkes først, resterende motregnes mot opprinnelig krav med renter, som vist er;

År	**Inngående saldo (krav fra 520000)**	**+ Rente (6%)**	**- Årlige 30/30 kostnader (inflasjon 3%)**	**- Motregnet kontingent (= rest fra 5000 & 4300)**	**- Tilbake betalt**	**= Utgående saldo (krav)**
2022	17333	+1040	dekt	0	0	18373
2023	18373	+1102	dekt	0	0	19475
2024	19475	+1168	dekt	0	0	20643
2025	20643	+1239	-2303	-2697	0	16882
2026	16882	+1013	-2372	-2628	-6667	6228
2027	6228	+374	-2443	-1857	0	2302
2028	2302	+138	-2517	-1783	0	0

SUM		**+6074**	**-9635**	**-8965**	**-6667**	**0**

Tallene er omtrentlige og vil variere, ift endring i inflasjon, eller total kontingent.

R70 dekker naturligvis alle kostnader etter sin andel og 30/30-brøk, samt eventuelle kapitalbehov etter samme prinsipp. Motregning, og det å stå helt utenfor 25/25-brøken/fondet, er en nødvendig konsekvens for å sikre korrekt oppgjør av 2021/2022 forholdet og forhindre gjentakelse.

Det vises til årsmøtet i 2025, der årsmøtet og R70 begge la til grunn at saken fra 2021/2022 burde kunne løses uten rettslige skritt og unødvendige kostnader. Dersom saken ikke løses nå, forbeholder R70 seg igjen retten til å vurdere rettslige skritt her og dersom tilsvarende forhold oppstår igjen.

3): Som oppsummerende forslag: Årsmøtet instruerer styret om å rette opp hele forholdet fra 2021/2022, slik at restbeløpet utbetales til mindretallet uten ytterligere forsinkelser. Restbeløpet per 2026 er pt ca 104.410,- og belastes LEH egenkapital, som per i dag er ca 387.000,-.

Diverse vedlegg, saksinfo, samt infoskriv 1996 (som 2025 styret har vist til under saksbehandling ovenfor R70, gjennom 2025 og 2026):

>> At LEH har én felles konto for opparbeidet egenkapital/fond, gir ikke i seg selv LEH noen rett til å bruke midler innbetalt av de 5 enhetene (uten LEH garasje) til kostnader som etter vedtektene skal fordeles 25/25 garasjer. >> Bruk av én felles regnskapskonto endrer heller ikke den interne kostnadsfordelingen eller gir grunnlag for å bruke andre brøker. Etter vedtektene § 3 skal kostnader knyttet til LEHs garasjer utelukkende kun bæres av de 25 faktiske brukerne av garasjene.

>> Forhold som berører privat eiendom utenfor LEH kan heller ikke brukes som grunnlag for intern overføring av egenkapital fra de 5 enhetene (uten LEH garasje) til de 25 garasjeandelene. Dette gjelder både historisk og fremover, herunder i 1996, 2021/2022 og 2026. Det vises i den forbindelse til infoskriv fra styret fra 1996, vedlagt på neste side.

>> Styret i 2021/2022 og delvis 2026 har vist til «hevd», «felles eie» og «sedvane» som argument. Etter R70s vurdering er dette feil spor i denne saken. Hevd og bruksrett gjelder erverv av eiendomsrett eller bruksrett til en ting, ikke intern bruk av en annen kostnadsbrøk i strid med vedtektene. Når det gjelder «sedvane», har det heller ikke tidligere vært gjennomført noen større vedlikehold av garasjene som har gått over den årlige kontingentforskjellen. Saken i 2021/2022 er første gang dette har skjedd.

>> Hevd, felles eie eller sedvane kan derfor ikke brukes som grunnlag for å sette til side en klart vedtektsfestet kostnadsfordeling. Dette gjelder særlig når styret i 2025/2026 selv har lagt til grunn at vedtektene ble tolket feil i 2021/2022.

>> R70 viser i tillegg til at kontingentforskjellen over flere tiår i hovedsak har samsvart med de faktiske garasjekostnadene. Styret har mottatt analyse av dette fra R70 (faktisk regnskap vs innbetalt kontingent).

> > Den økte kontingenten for de 25 er i all hovedsak gått til å dekke forsikring og strøm (inkl da elbiler ladet fra garasjer) og med null i vedlikehold. Det eneste påviste avviket er ubalansen på ca. kr 6.000 som er omtalt tidligere i dokumentet, og som oppstod etter 2022, av samme styre som tolket vedtektene feil.

R70 advarte også mot det, da det ikke var utført noen analyse av faktisk 25/25 vs faktisk 30/30, den gang det ble besluttet.

>> En regnskapspraksis eller regnskapssedvane kan heller ikke i seg selv sette til side klare vedtekter eller sameielovens regler om kostnadsfordeling. Dette gjelder særlig når årlige 25/25 kontingenter gjennom om lag 30 år i all hovedsak (dvs for de 25) har samsvart med de faktiske 25/25-kostnadene til garasjene.

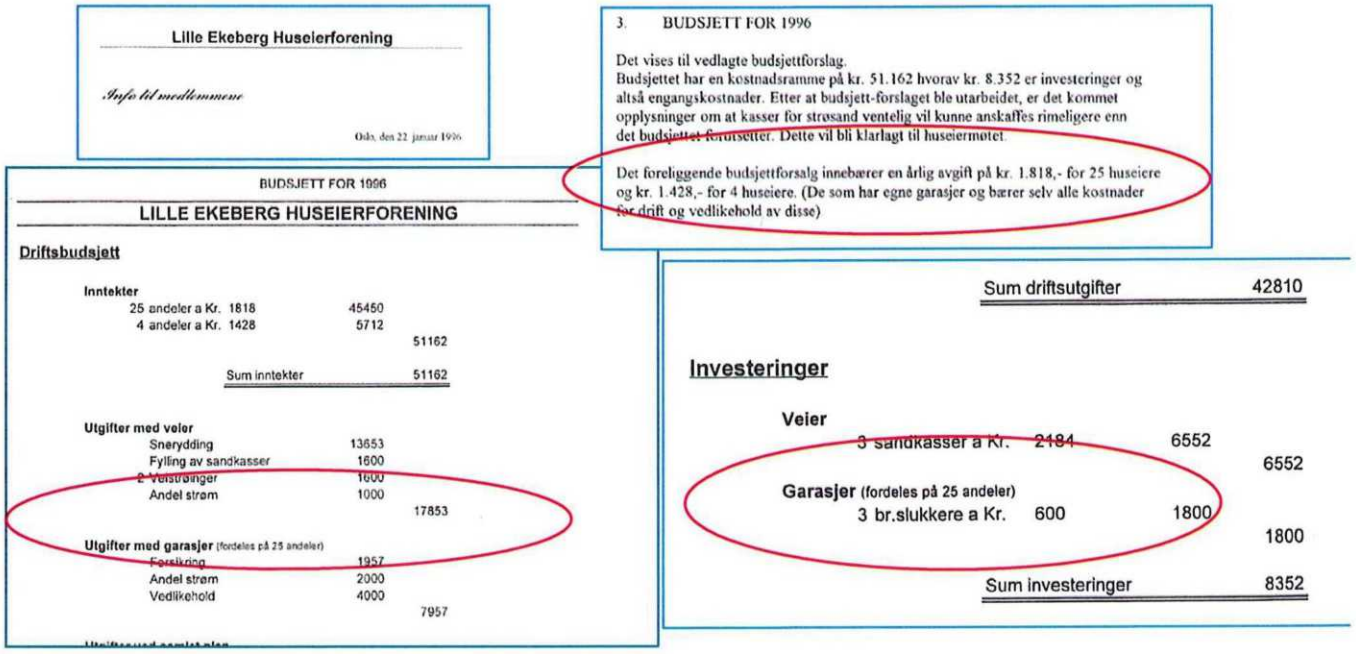
Videre detaljer på «hevd» og 1996 memo:

Notatet fra 1996 viser dengang 4 huseiere med private garasjer ikke skal betale for LEHs garasjer, og at dette da ga en forskjell mellom 1.818,- og 1.428, altså **390,-**.

Denne differansen tilsvarer 100% identiske løpende LEH garasjekostnader i 1996, fordelt til de 25 med LEH garasje.

- ***«Utgifter med garasjer (fordeles på 25 andeler); 7957,- «***
- ***«3 brannslukkere (fordeles på 25 andeler); 1800,- «***

SUM 7.959 + 1.800 = 9.759 fordelt på 25 = **390,36** mer i faktura, for de 25 med garasje i LEH.



Lille Ekeberg Huseierforening

Info til medlemmene

Oslo, den 22. januar 1996

3. BUDSJETT FOR 1996

Det vises til vedlagte budsjettforslag.
Budsjettet har en kostnadsramme på kr. 51.162 hvorav kr. 8.352 er investeringer og altså engangskostnader. Etter at budsjett-forslaget ble utarbeidet, er det kommet opplysninger om at kasser for strøsand ventelig vil kunne anskaffes rimeligere enn det budsjettet forutsetter. Dette vil bli klarlagt til huseiermøtet.

Det foreliggende budsjettforsalg innebærer en årlig avgift på kr. 1.818,- for 25 huseiere og kr. 1.428,- for 4 huseiere. (De som har egne garasjer og bærer selv alle kostnader for drift og vedlikehold av disse)

BUDSJETT FOR 1996

LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING

Driftsbudsjett

Inntekter		
25 andeler a Kr. 1818	45450	
4 andeler a Kr. 1428	5712	
		51162
Sum inntekter		51162
Utgifter med veier		
Snerydding	13653	
Fylling av sandkasser	1600	
2 Vedstrønger	1600	
Andel strøm	1000	
		17853
Utgifter med garasjer (fordeles på 25 andeler)		
Forsikring	1957	
Andel strøm	2000	
Vedlikehold	4000	
		7957

Sum driftsutgifter		42810
Investeringer		
Veier		
3 sandkasser a Kr.	2184	6552
		6552
Garasjer (fordeles på 25 andeler)		
3 br.slukkere a Kr.	600	1800
		1800
Sum investeringer		8352

Sak 7.2 Elektronisk utsending av papirer fra styret til eierne.

Styret ønsker å avvikle ordning med levering av informasjon på papir i postkassene. Eierne har ansvar for å melde inn e-postadresse som informasjonen skal sendes til.

7.3 Fjerning av klatrevegg og huske på lekeplass.

Styret mener utstyret er preget av elde og bør fjernes. Det er strenge krav til lekeplassutstyr som vanskelig lar seg følge.

7.4 Reduksjon av antall avfallsbeholdere, tilpasning til behov.

Styret har sett at det er flere søppelbeholdere enn det er behov for ved fellesgarasjen i Røhrts vei. Alle dunkene tømmes ikke hver uke. Styret foreslår å avbestille en beholder (660l) og å ha mulighet for å vurdere behovet nærmere. Styret ønsker tilbakemelding fra eiere om det er mulig å redusere ved flere hentesteder.

Priser renovasjon 2026.

Volum	Type	Pris inkl. mva
140l	beholder	7 236,33
240l	beholder	10 026,51
340l/370l	beholder	12 150,15
400l	beholder	14 623,11
660l	beholder	23 961,56

Sak 8: Valg

Forslag til styre i LEH:

Leder: Ann Ingjerd Kanestrøm (R42)

Kasserer: Dreng Moi (R46)

Styremedlem: Frode Horn (R70)

Styremedlem: Hege Nergaard Mikalsen (R48)

Revisor: Rune Holtet

Valgkomite

Forslag til ny valgkomite legges fram på årsmøtet.

Lille Ekeberg Huseierforening
2025.

	Budsjett 2025	Regnskap 2025	
Inntekter			
Kontigent 25 andeler (5959 kr)	148975	148975	
Kontigent 5 andeler (5000 kr)	25000	25000	Note 1
Betalt for mye	0	1	
Renter	6000	7514.57	
Sum	179975	181490.57	
Utgifter			
Forsikring	15000	14897	
Strøm	10000	7379.7	
Vedlikehold/grønt/dugnad/jul/årsmøte	15000	9897.9	
Bankomkostninger	200	38.2	
Skandinavisk Utemiljø AS	28000	28586.5	Note 2
Trampoline	0	11650	
Kontainerleie	7000	8502.5	
Bestyrelse SW Bård Standard	5000	5235	
	-		
Sum	80200	86186.8	
Resultat	99775	95303.77	

Noter til regnskap:

1.) Manglende innbetaling 1 andel, 5000 kr.

2.) Tidligere betalt/periodisert 226 kr.

EL BIL regnskap 2025

	Inntekter	
Inntekter:		
Banking Circle (innbetaling fra EL bil eiere)	82172.86	
Kontigent nytt medlem	0	
Renteinntekter	22.71	
Sum	82195.57	
Utgifter:		
Strøm	51043.18	
Forsikring	9372	Note 1
Nettec, kommunkasjon til ladestasjonene.	17163	Note 2
Cloud charge leie av laderne	9751	
Bank omkostninger	39	
Sum	87368.18	
EL bil Resultat	-5172.61	
Noter til regnskap:		
1.) Forsikring 9 mnd 2025 (periodisert, bet i 2024)	3895	
2.) Nettec 11 mnd. 2025 (periodisert, bet i 2024)	8208	

Samlet resultat

LEH resultat	95303.77
EL bil resultat	-5172.61
SUM	90131.16

Overføring av strøm kostnad fra Brukskonto til EL Bil konto for strøm forbruk i 2025:	7379.7

Strøm forbruk mottatt fra Ustekveikja og fra EL BIL charger for 2025

	kWh	Tot utgift	Refundert fra Elvia
Tot forbruk kWh:	35090	58422.88	0
			0
			0
			0
Totale strøm utgifter:	58422.88		
Kostnad pr kWh:	1.664944		
EL bil forbruk kWh:	30657.6		
Forbruk differense mellom tot forbruk og EL BIL:	4432.4		
Overføring fra LEH til EL bil konto:			7379.697

Lille Ekeberg Huseierforening .

	Budsjett 2026	Regnskap 2025	
Inntekter			
Kontigent 25 andeler	148975	148975	5.959 kr per andel
Kontigent 5 andeler	25000	25000	5.000kr per andel
Betalt for mye	0	1	
Renter	10000	7514,57	
Sum	183975	181490,57	
Utgifter			
Forsikring	15500	14897	
Strøm	9000	7379,7	
Vedlikehold/grønt/dugnad/jul	17000	9897,9	
Bankomkostninger	100	38,2	
Skandinavisk Utemiljø AS	30000	28586,5	
Trampoline	2000	11650	
Kontainerleie	9000	8502,5	
Tilbake betaling garasje reperasjon	33335	0	6667kr x 5
Bestyrelse SW Bård Standard	5500	5235	
Sum	121435	86186,8	
Resultat	62540	95303,77	

VEDTEKTER

FOR

LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende huseiermøte 28. september 1995.

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

V E D T E K T E R

§ 1

Huseierforeningens navn er "LILLE EKEBERG HUSEIERFORENING"

§ 2

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

Formålet med dannelsen av huseierforeningen er å:

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

§ 3

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

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

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

Årsmøtet skal:

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

§ 9

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

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

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

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

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

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

§ 10

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

§ 11

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

Tjenestetiden opphører ved avslutning av årsmøtet i det tjenestetiden utløper.

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

§ 12

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

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

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

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Det kan vedtas ordensregler for fellesarelet.

enova

Energiattest



Adresse	
Rørhrts vei 44, 1181 OSLO	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284809**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81171866**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
163,22 kWh/m²	**30 196 kWh**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Birgith Kristiansen
Røhrts vei 44

1181 OSLO

Dato: 19.11.2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199302645-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØHRTS VEI 44	Eiendom:	134/63
Tiltakshaver:	Birgith Kristiansen	Adresse:	Røhrts vei 44, 1181 OSLO
Søker:	Selvaag- Bygg	Adresse:	Postboks 100 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning fra ansvarshavende datert 03.09.01 om rettede mangler.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for, samt opparbeidelse av tomten.

- Skrevet på maskin.
- Riktig.

7/11-02 ARJ

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Selvaagbygg AS, v/Jan Solbrekken, p.b. 100 Vinderen, 0319 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ERLEND JAHNS BROLI
RØHRTS VEI 44
1181 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.10.2024
	201215085 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Kaperdal	

Adresse:	RØHRTS VEI 44	Eiendom:	134/63/0/0
Tiltakshaver:	ERLEND JAHNS BROLI	Søker:	.
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Røhrts vei 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utebod, mottatt 10.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215085			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	A01	09.10.2024	18/2
Plantegning	A 100	09.10.2024	18/3
Fasader og snitt	A 200	02.10.2024	18/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marianne Kaperdal - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ERLEND JAHNS BROLI
RØHRTS VEI 44
1181 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2024
	202461009 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	RØHRTS VEI 44	Eiendom:	134/63/0/0
Tiltakshaver:	ERLEND JAHNS BROLI	Søker:	ERLEND JAHNS BROLI
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Røhrts vei 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft, mottatt 29.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461009			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A01	09.10.2024	1/5
Plan innredet loft, snitt og fasade mot sørvest	A20-01	07.11.2024	4/2

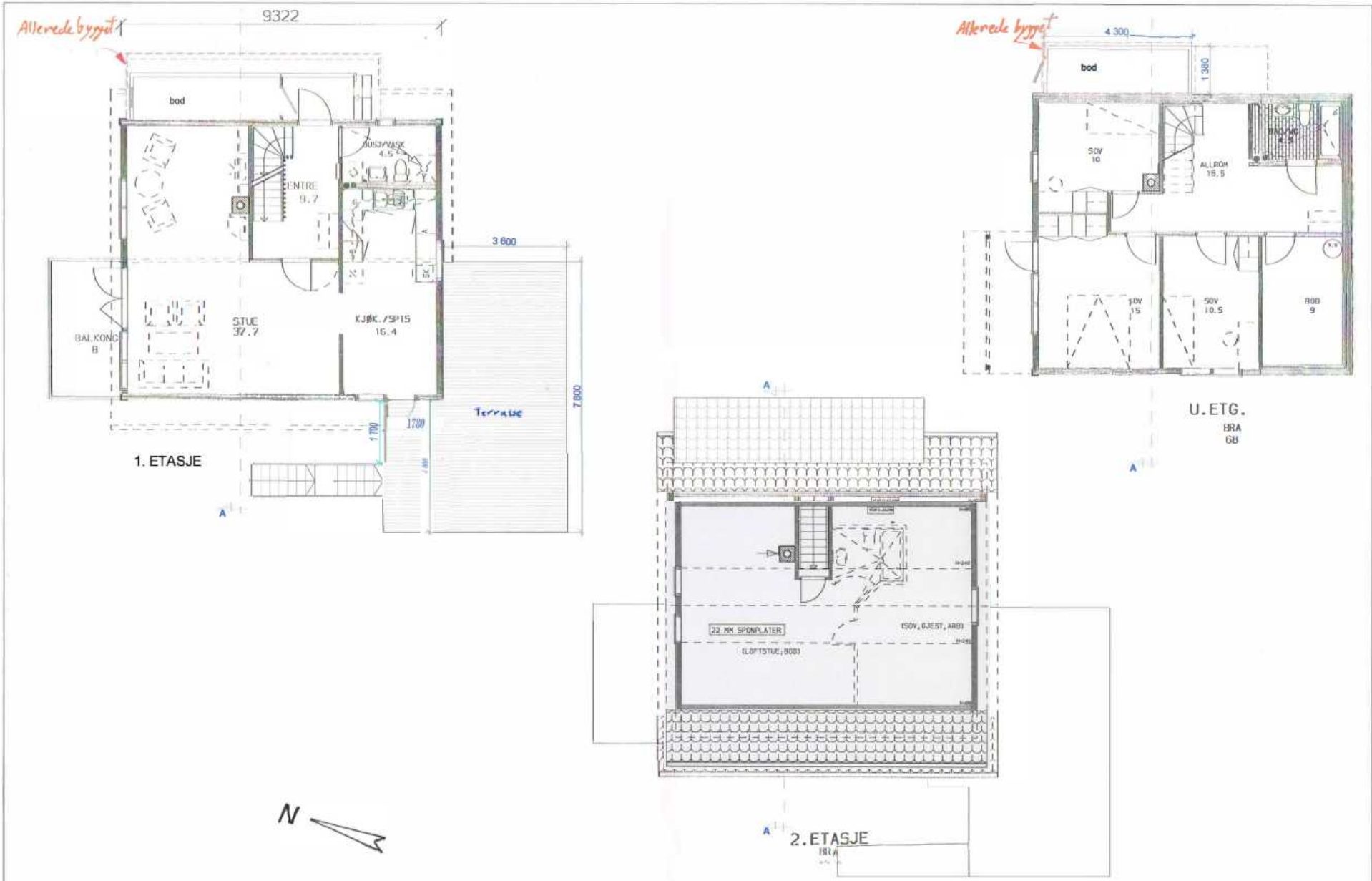
Klagefristen er tre uker

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

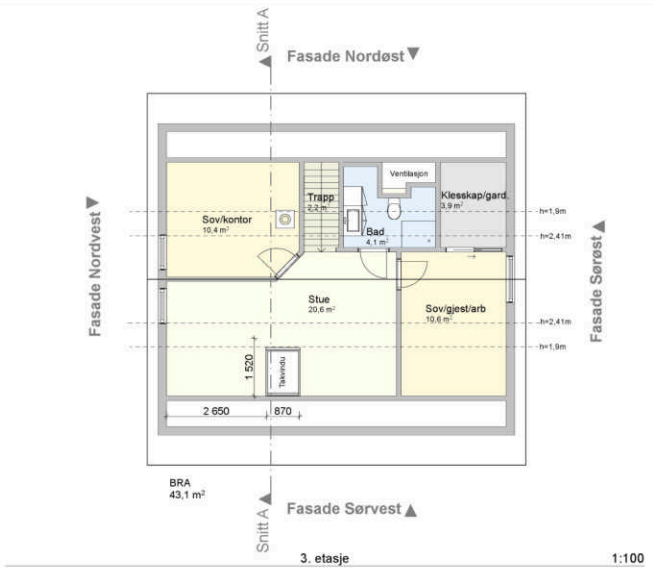
Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

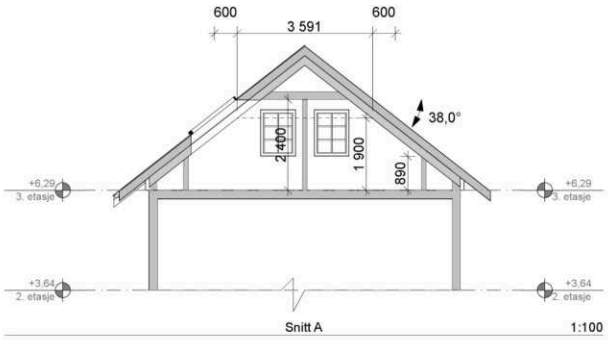
enhet 3-ukers byggesaker



Arki-Ban arkitektur og urbanism Grenseveien 61 , 0663 Oslo Tel. nr 47244716	Prosjektnavn: Tiltakshaver:	**Tilbygg og Påbygg** Rathrts vei 44 , 1181 Osb Gnr. 134 /Bnr. 63 **Erlend J. Broli**	Tegningsnavn : **Planer**	Tegner : MA Dato : **05.09.2012** Rev. 09.10.2024 Kontrol : MA Dato : **05.09.2012**	Målestokk 1:100 Tegning nr : A 100 Status Revision



3. etasje 1:100



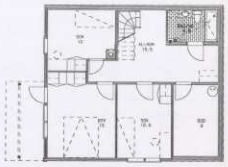
Snitt A 1:100



Fasade Sørvest 1:100

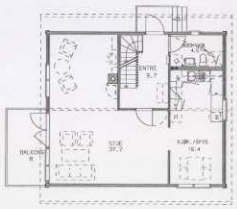
Prosjekt: **Røhrts vei 44**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** Røhrts vei 44 1181 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festen**
Prosjekterende: **Nicole Torgersen Rådgivning AS** Vikersundgata 3370 Vikersund	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.11.07**
Tegning: Plan innredtet loft, og snitt	Målestokk: / Tegningsnr.: **A20-01** / Rev.:

B30



U.ETG.
BRA
69

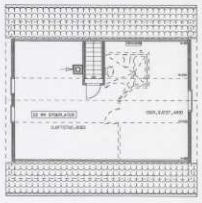
B30
9322



8122

1.ETG
BRA
70.2

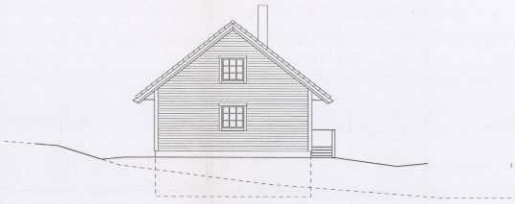
B30



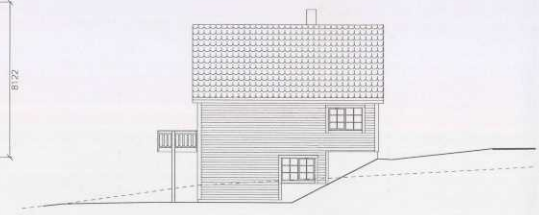
2.ETASJE
BRA
43.4



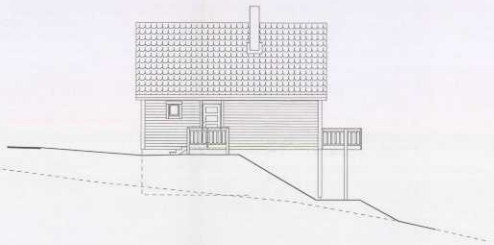
FASADE MOT NORØVEST



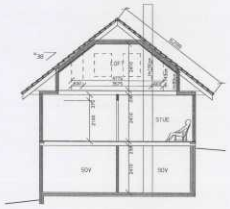
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST



SNITT

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

MOTTATT

REV.	DATO	REV.ØMFATTER	REV.AV KONTR
H	21.04.94	DELVIS INNREDET LOFTSTASJE	K F
G	23.01.94	FJERNET SNØFANGERE	K F
F	15.11.94	LOFTSTRAPP VESS RUKOT TRAPP PÅ LOFT	K F
E	14.11.94	MUR UNDER VINDU SØV. 10.5 FASADE MOT SØRVEST	K F
D	12.10.94	REV.I HENHOLD TIL 1:50 VEDR. KJØKKENENHE	K F
C	22.09.94	STIGETRINN, +SNØFANGERE, ARBORT BOD, REV.I HHT 1:50	K F
B	16.06.94	REV. DIST. 1:50 PLANER HENSY. TYPE	K F
A	16.03.94	ENNR.UETG., LONNR.LOFT DIV. VINDUSENDR. SHHT. PLANER	K F

Selvaagbygg

PROSJEKT
LILLE EKEBERG

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
–	134	46

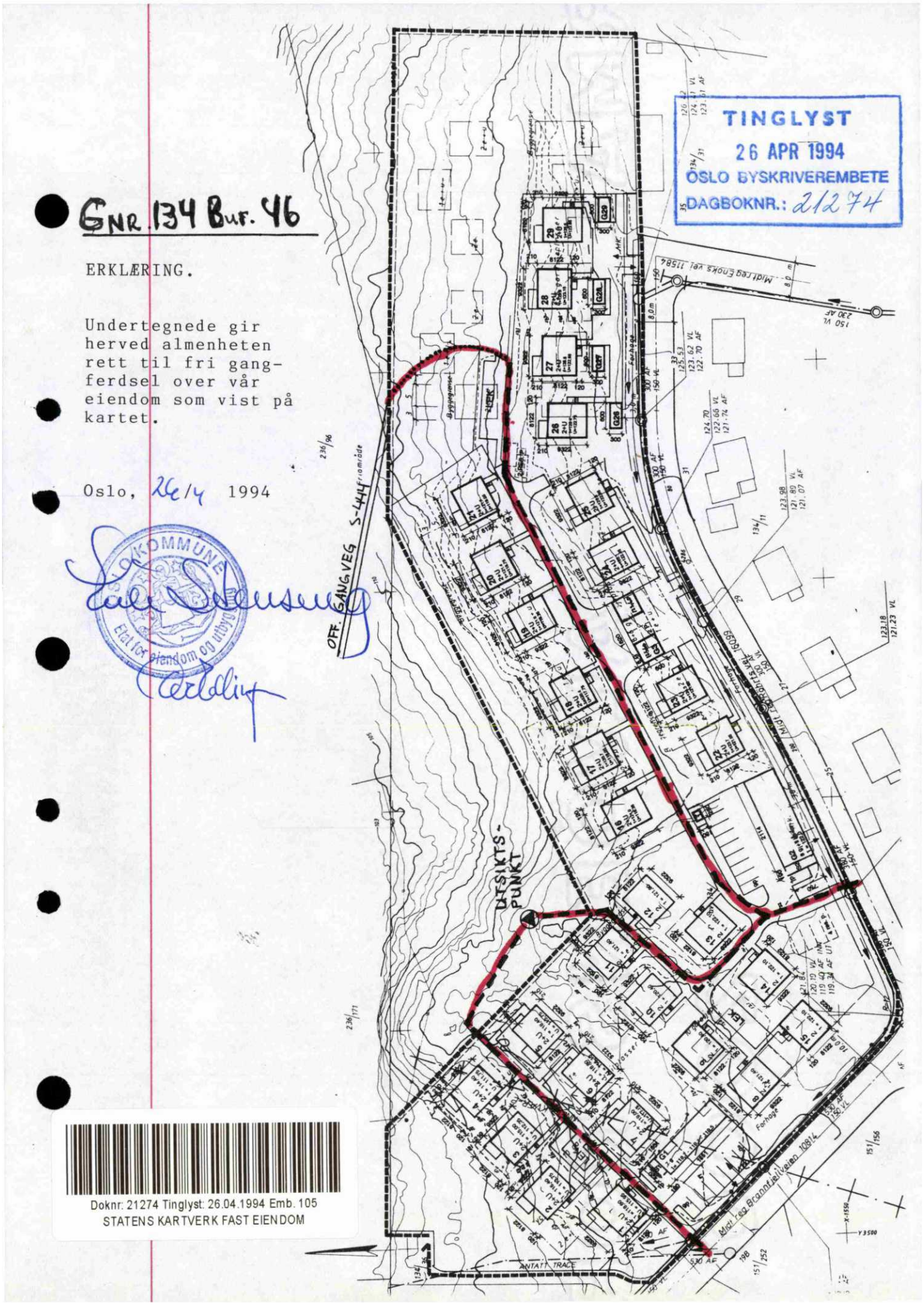
TEGNING OMFATTER
PLAN, SNITT OG FASADE
–

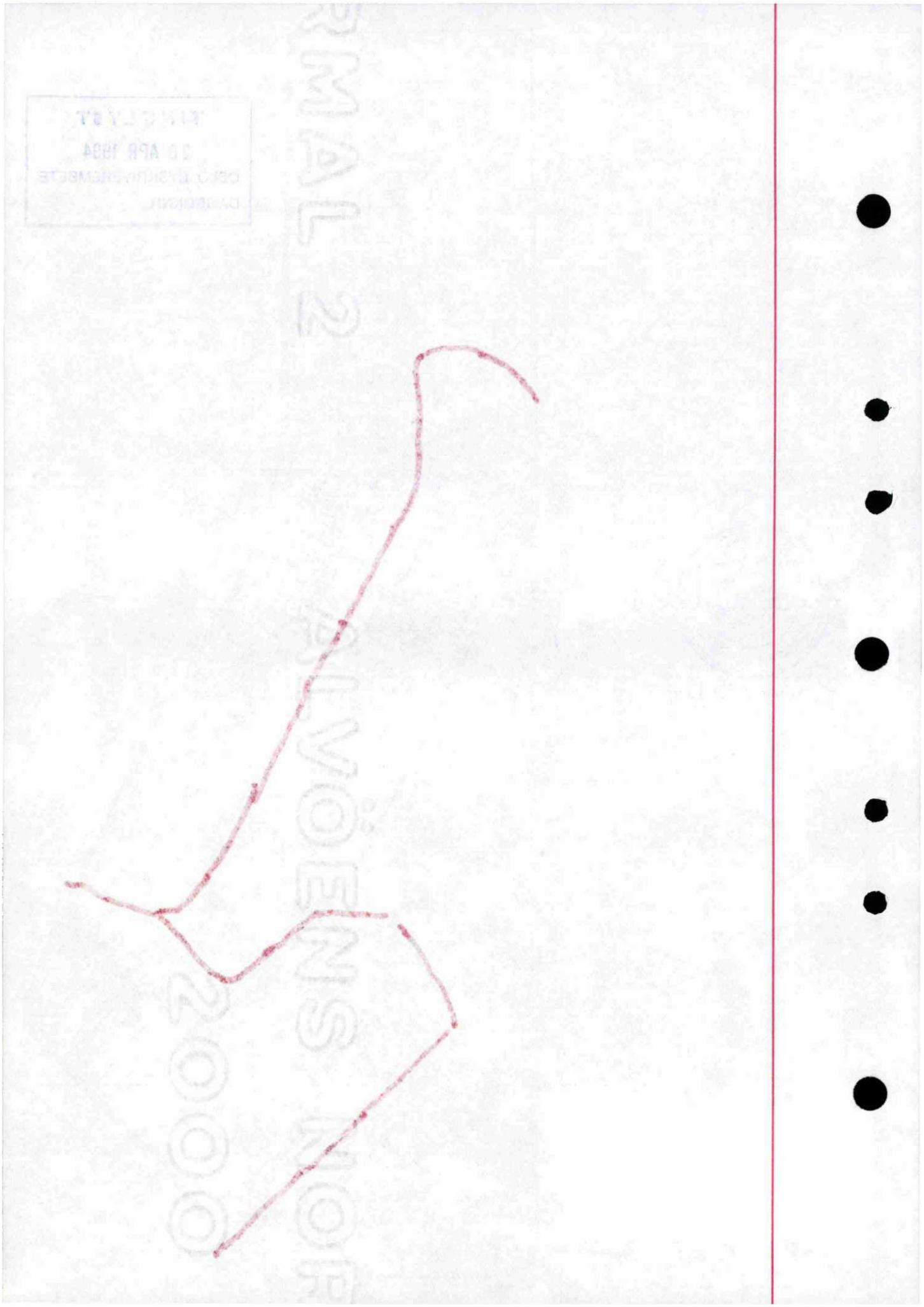
4

ANT.	HUSTYPE
16	4

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	19.11.93	AuS	sign. ATH

PROSJEKT NR. DELNR. HUSNR. NR. REV.
Tegn.nr: 1861 A . 17 H


GNR. 134 BNR. 46
ERKLÆRING.
Undertegnede gir herved almenheten rett til fri gangferdsel over vår eiendom som vist på kartet.
Oslo, 26/4 1994
OSLOKOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging
TINGLYST
26 APR 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 21274
OFF. GANGVEG S-444
UTSIKTS-PUNKT
Doknr: 21274 Tinglyst: 26.04.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST
21 MAI 1993
OSLO BYSKRIVERKONTORET
DAGBOKNR.: 21679

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g. nr. 134, b.nr. 46
Adresse: Brannfjellveien x Røhrts vei

avgir følgende erklæring:

Eiere av fremtidig utskilte parseller av g.nr. 134, b.nr. 46 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Oslo Vann og Avløpsverk finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som er tilknyttet eller knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftelig samtykke fra Oslo Vann og Avløpsverk.

Oslo, 10. februar 1993

Eier:

Som hjemmelshaver samtykker vi i at ovennevnte erklæring tinglyses på vår eiendom.

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

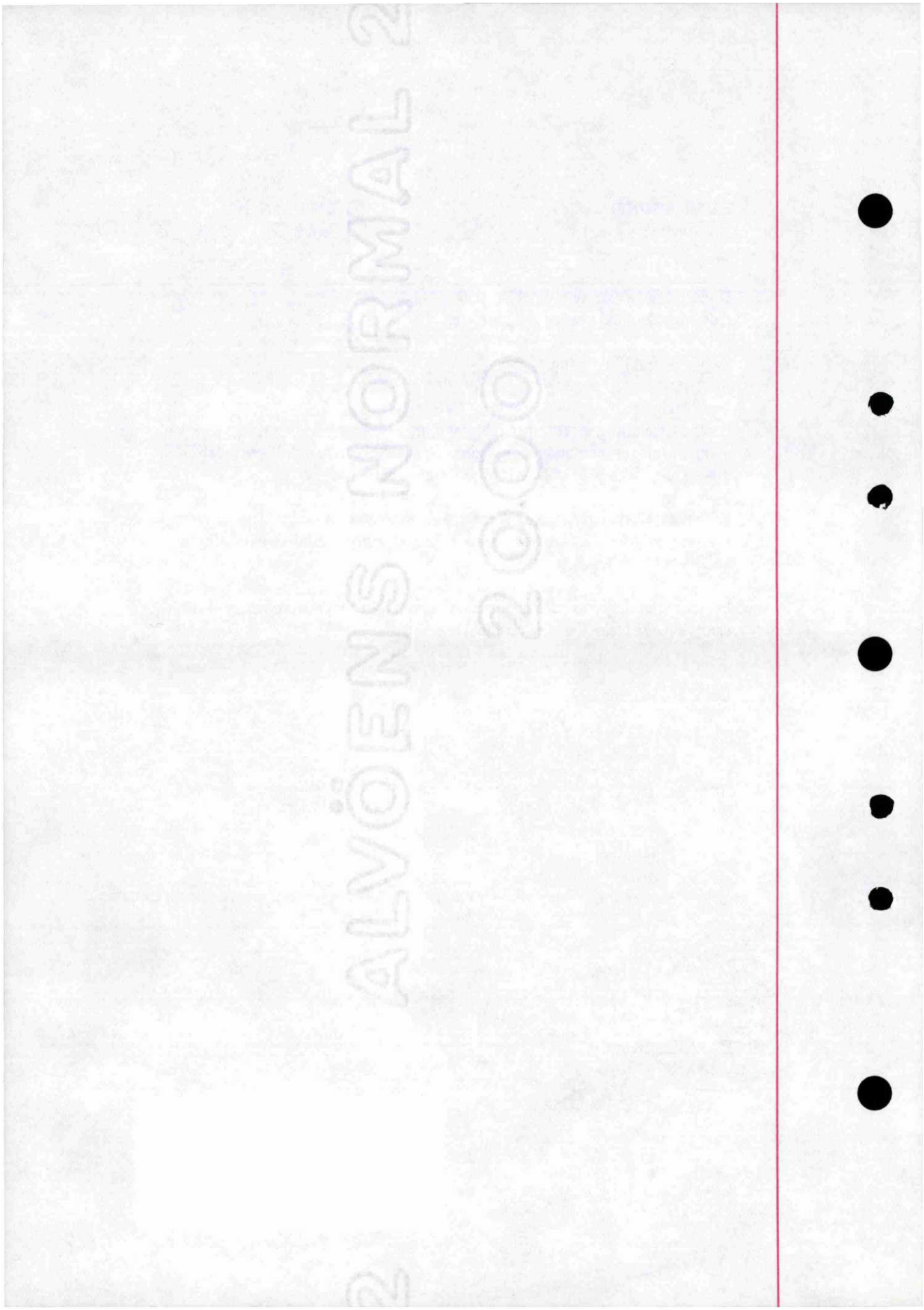
Stenseng
Oslo kommune

Oslo, 12.5.93

Doknr: 21679 Tinglyst: 21.05.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10.02.93 NOOGERKL.DOC

U9


ÄLVÖFENS NORMAL
2000

Returneres til

Skjøte[1]

TINGLYST
29 AUG 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 47222

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	134	46			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 8.550.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	OSLO KOMMUNE	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
935499151	AS SELVAAGBYGG	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedheftede vedlegg til punkt 6.

Doknr: 47222 Tinglyst: 29.08.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, 22.08.94

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erik Stenseng
OSLO KOMMUNE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDLEGG TIL SKJØTETS PUNKT 6:

Vegetasjonen på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. OK har rett til uten erstatning å sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal OK's areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen.

Inngjerdes dette sammen med tomten plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet for kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 om lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

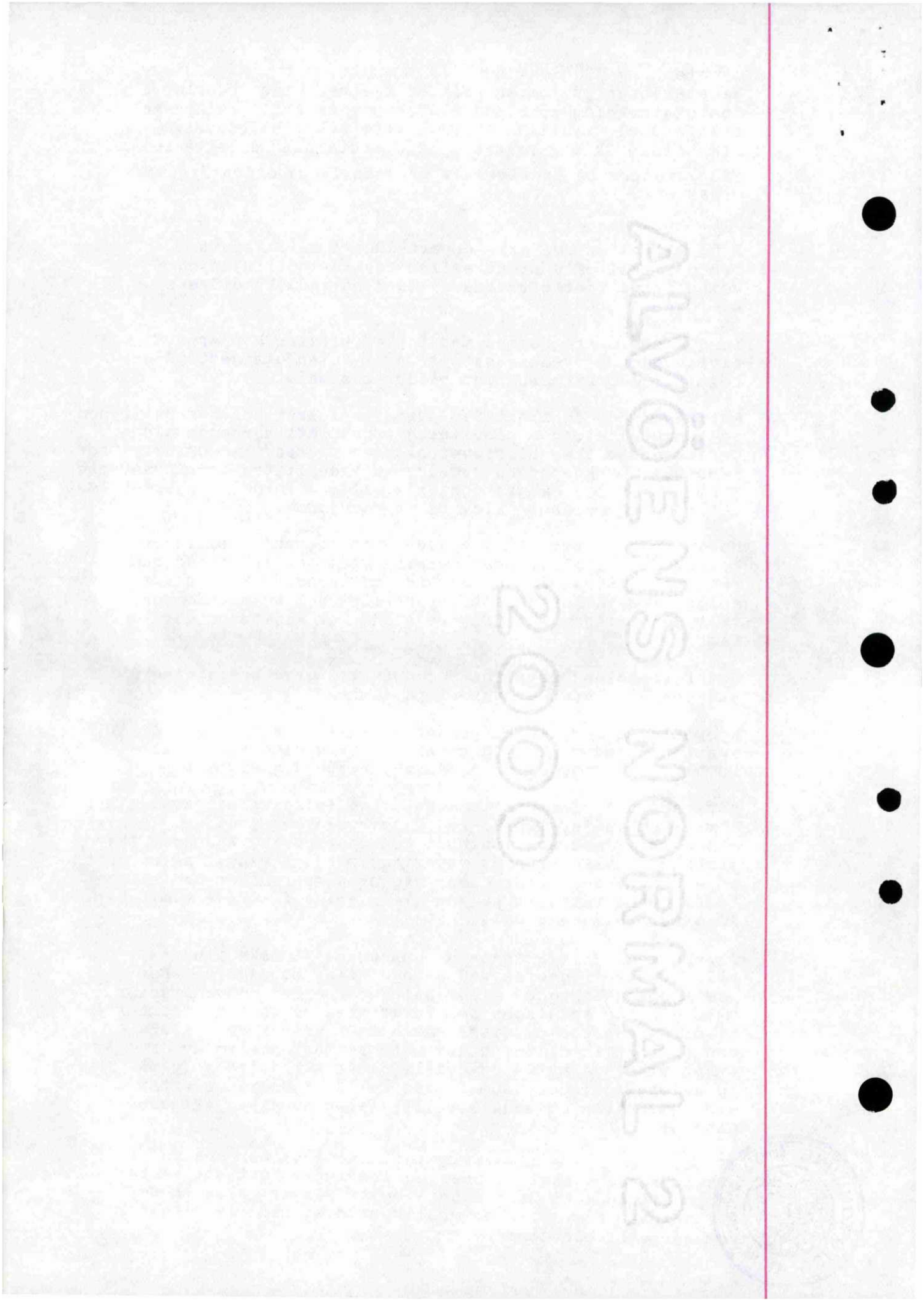
Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig atkomst

for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i plan- og bygningslovens § 46 nr. 2. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner og ledninger fortsatt værende på eiendommen. Oslo vann - og avløpsverk skal ha rett til adkomst for drift og vedlikehold av sine ledninger som går over eiendommen.

KOMMUNE OSLO


ALVØENS NORMAL 2
2000

Selvaagbygg A/S. PB.100 Vinderen.0319 Oslo

Oslo kommune

TINGLYST
09 FEB 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7288

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940061388

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 134/46 og f.o.m 134/48 t.o.m 134/77.

FELLESAREAL:

Parsellene f.o.m gnr. 134 bnr. 48 t.o.m gnr. 134 bnr. 77 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet, gnr. 134 bnr. 46.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:

Garasjehus 3 på gnr. 134 bnr. 46, skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 134 bnr. 70 og gnr. 134 bnr. 71 for reparasjon og vedlikehold.

Gnr. 134 bnr. 74 og gnr. 134 bnr. 75 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på fellesarealet, gnr. 134 bnr. 46 for reparasjoner og vedlikehold av garasjene.

Gnr. 134 bnr. 76 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 134 bnr. 77 for reparasjoner og vedlikehold av garasjen.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 134 bnr. 46,70,71 og 77, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Doknr: 7288 Tinglyst: 09.02.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 26/1-95

For gnr. 134 bnr. 46,70,71 og 77:

Selvaagbygg
A/S Selvaagbygg.
Hjemmelshaver

Ole Gunnar Selvaag

OLE GUNNAR
SELVAAG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øystein Opheim
RØHRTS VEI 44

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531565
9164599

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.134 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20260428 for RØHRTS VEI 44.

GNR. 134 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1995.

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

404 m²

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

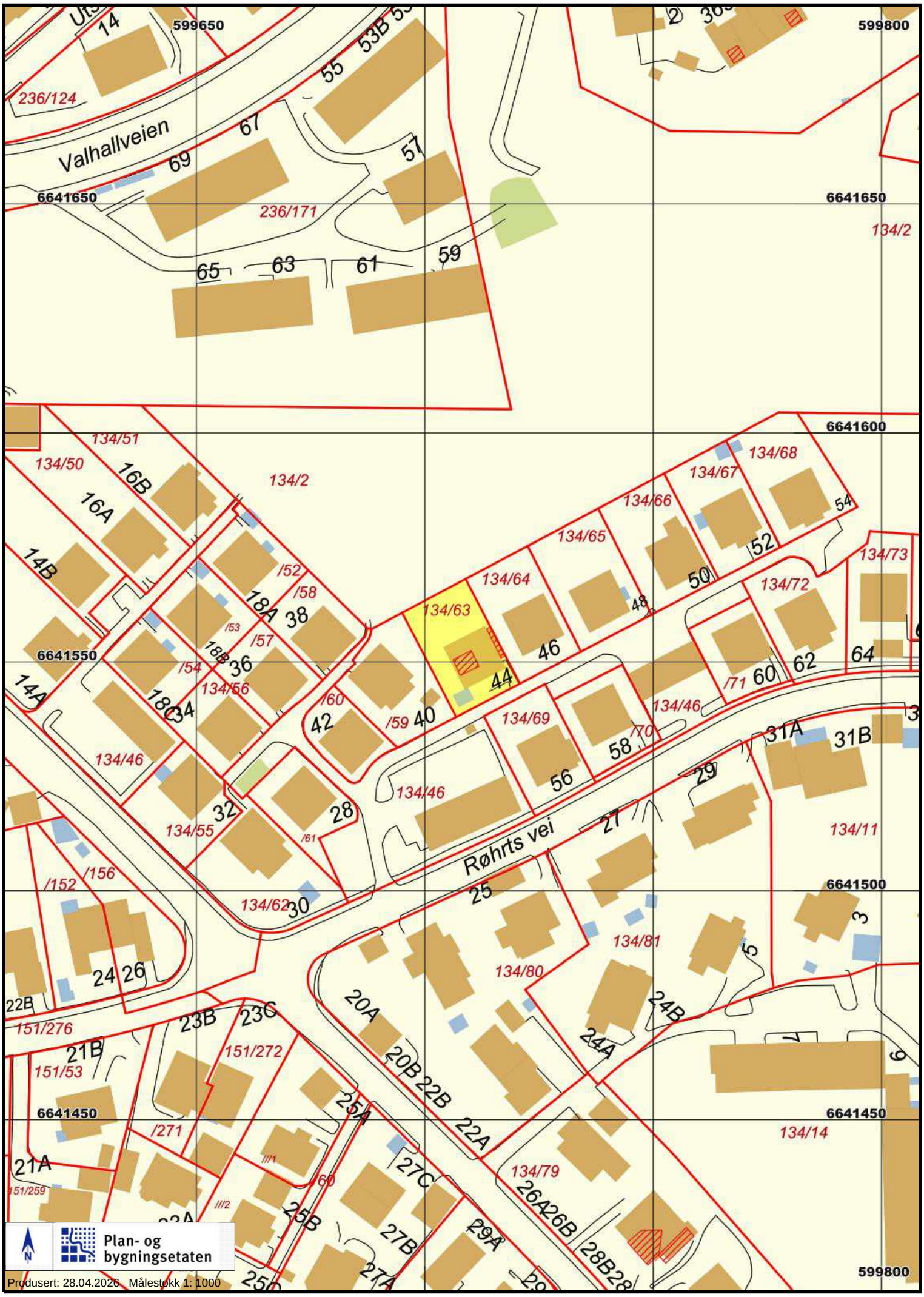
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

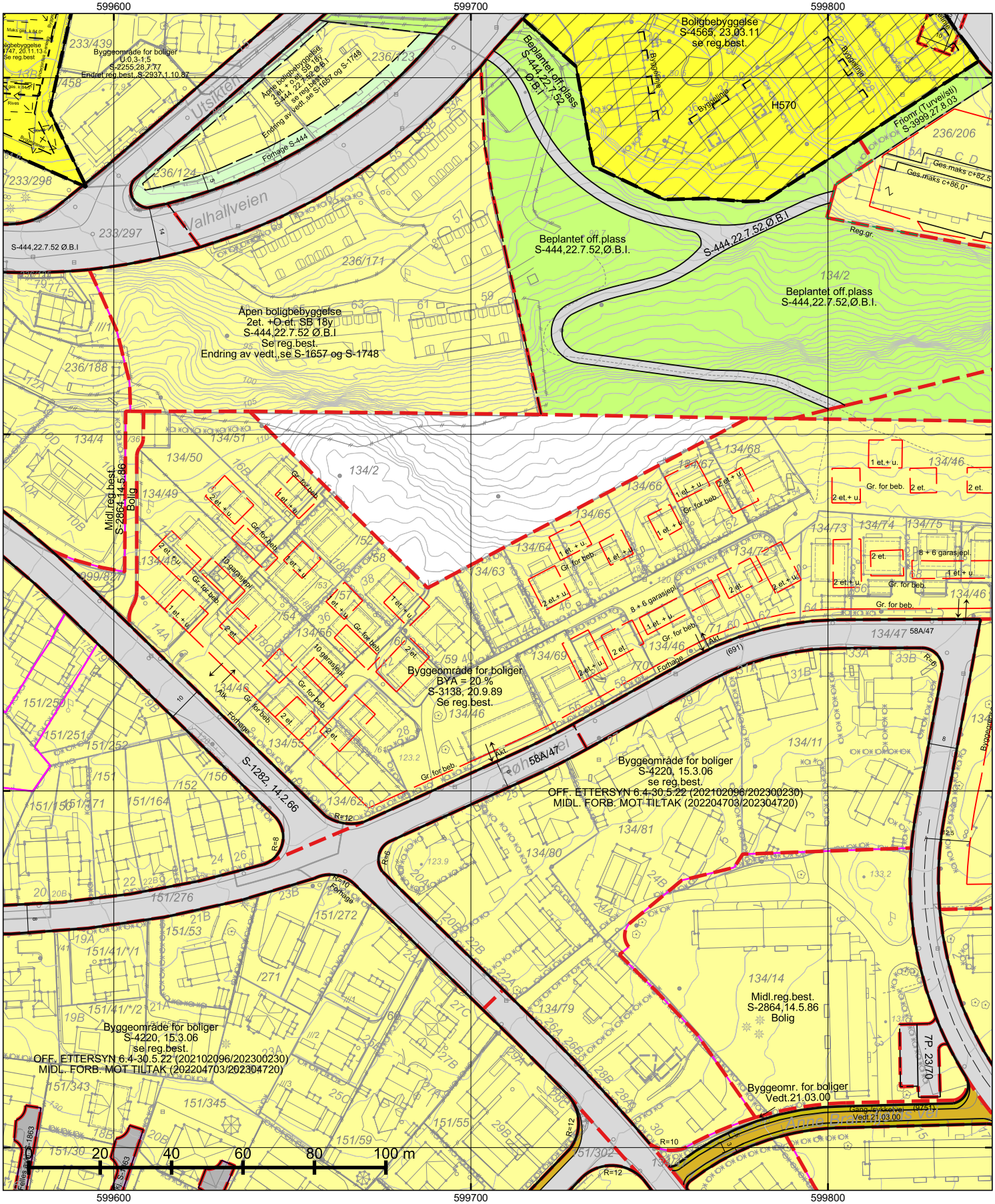
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

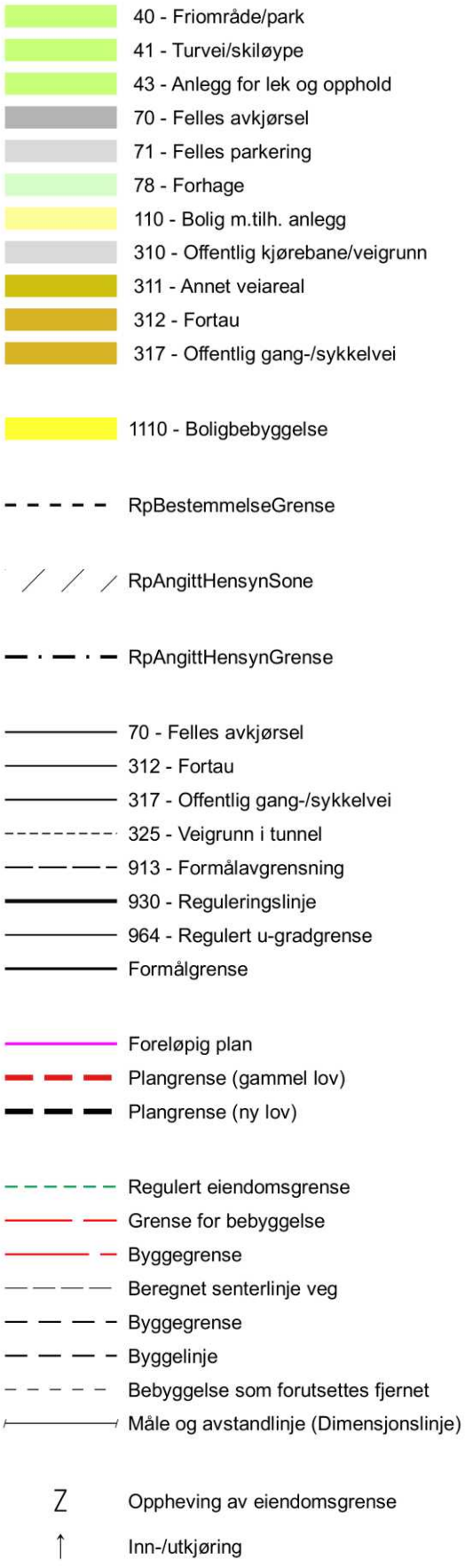
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

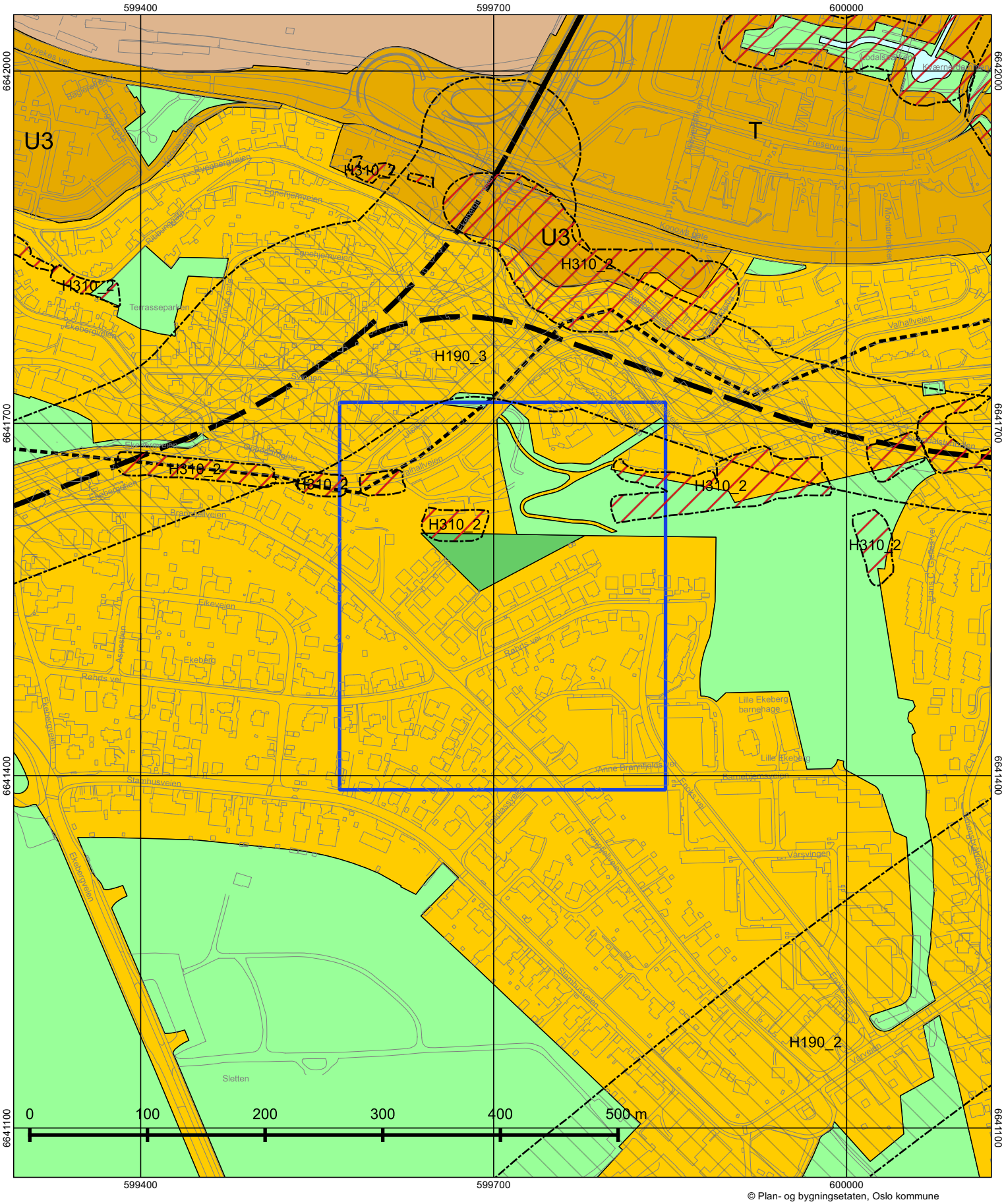
PlottID/Best.nr: 156900/ 86531565
Adresse: Rørhrts vei 44
Gnr/Bnr: 134/63
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156900/86531565
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3138

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

Vedtaksdato: 20.09.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850338

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

Røhrts vei 44

Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	23 min 1.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	25 min 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	21 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	27 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekeberg hageby Linje 34, 34X	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.3 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 132 barn	6 min 0.4 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	12 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	10 min
Spar Simensbråten	11 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	5 min
Ditt apotek Kværnerbyen	15 min
Vinmonopolet Bjørvika	24 min

SPORT

Ekeberg skole	9 min
Ekebergsletta	15 min
FitnessRoom Kværnerbyen	15 min
Mudo Gym Etterstad	23 min

«Det er hyggelig her, fint for barna å vokse opp. Nært skog og mark, men også nært byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

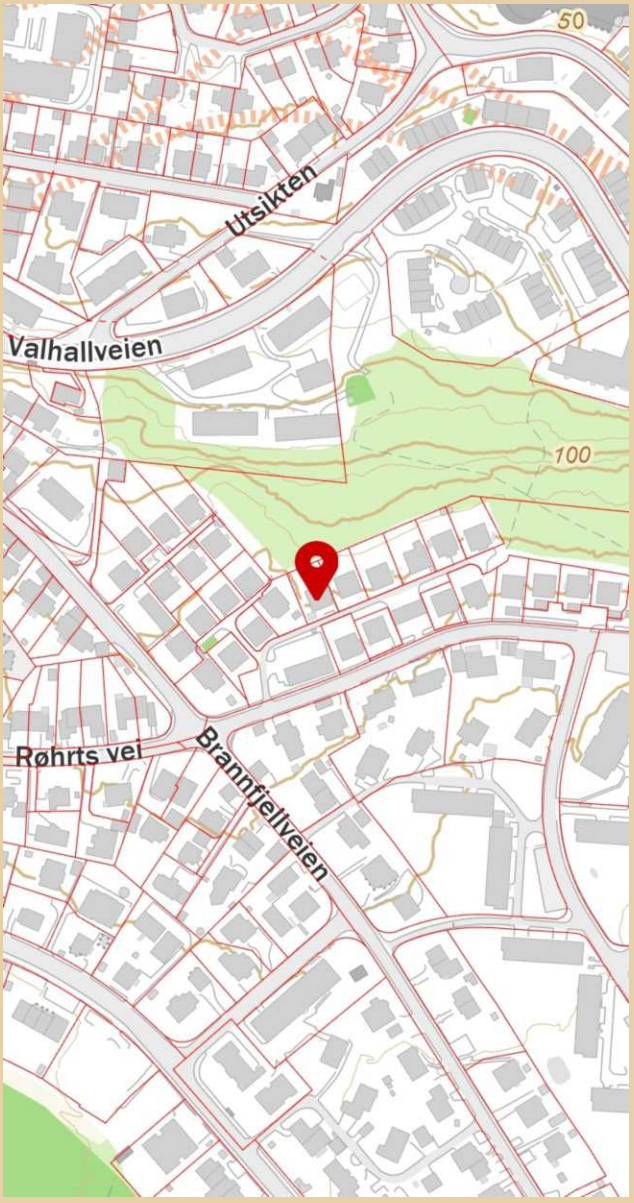
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røhrts vei 44, 1181 Oslo
Gnr. 134, Bnr. 63 og Gnr. 134, Bnr. 46, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260169

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
