PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OBERST RODES VEI 47 A

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Tegninger

Vedtekter

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



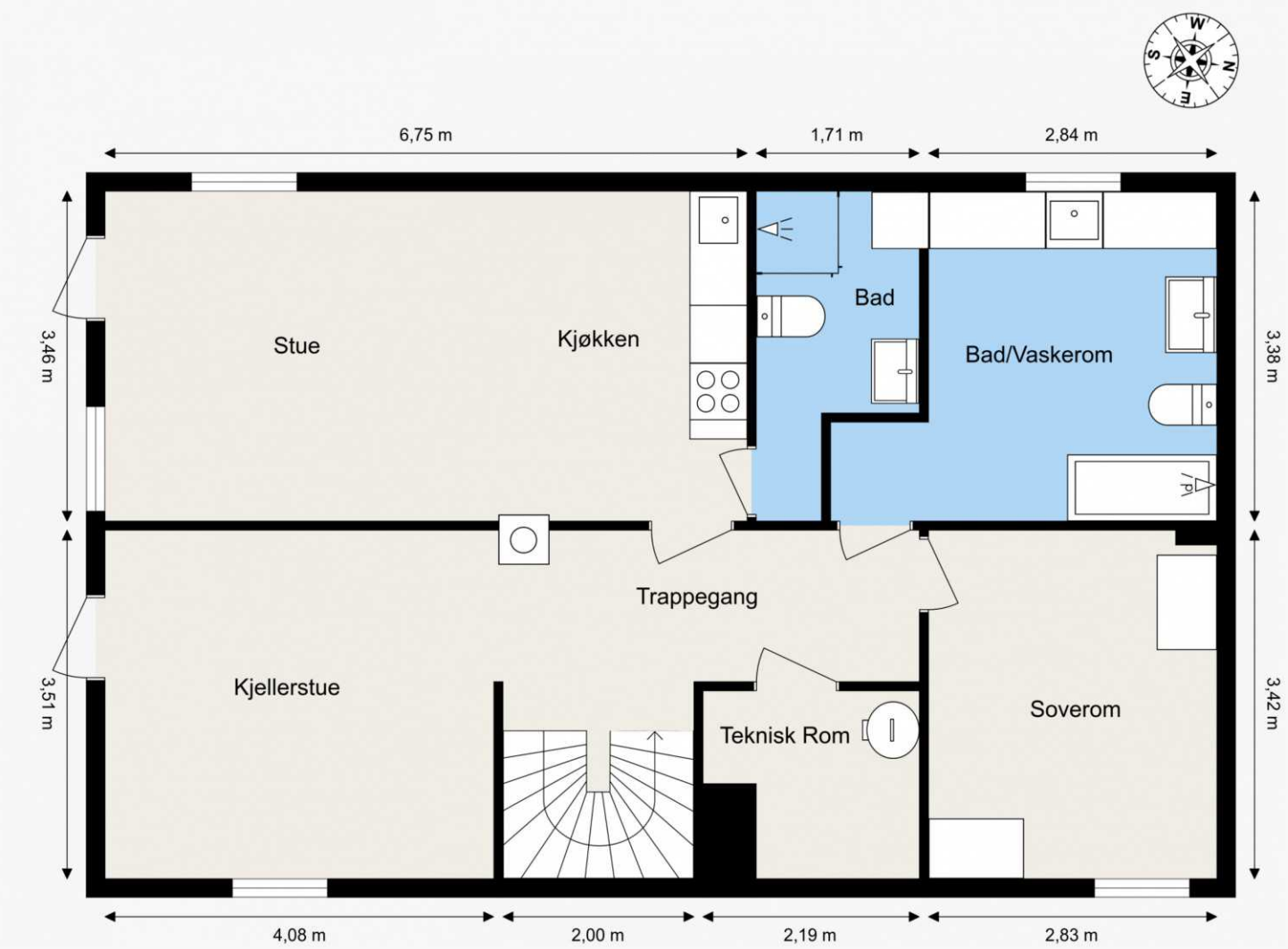
1. etasje

Oberst Rodes vei 47 A

taksator

Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Kjeller

Oberst Rodes vei 47 A

taksator

Finn H. Bjørntvedt

Bygningssakkyndig / Tømrermester

www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Oberst Rodes vei 47 A, 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 454, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26089 **Eiendomsverdi ref nr:** KO7942

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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

Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig over 2 plan.

I 2016 ble boligen påbygget med 2. etasje og ombygget til tomannsbolig.

I regi av tidligere eier ble det i 2016 utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* 2 bad og bad/vaskerom ble modernisert/flislagt, det ble i praksis bygget 3 nye bad.
* Det ble montert 2 nye kjøkkeninnredninger med integrerte hvitevarer.
* Det ble lagt ny 1-stavs parkett.
* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet samt at sprede -/fordelernettet ble fornyet/lagt nytt.
* Det ble lagt nye vannrør, som er lagt rør-i-rør og med rørskap i teknisk rom med gulvsluk.
* Det ble montert ny 300 l varmtvannsbereder, som er montert i teknisk rom med gulvsluk.
* Det ble montert balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.

Nåværende eiere overtok boligen i 2023 og har i ettertid fått utført følgende oppgraderinger:

* Innvendige flater ble malt.
* I 2025 ble det bygget ny terrasse ved stuesiden, på ca 78 m² inkludert trapp m/repos og blomsterkasser.
* I 2023 ble det i stuen i 1. etasje montert varmepumpe, luft-til-luft

Etter befaringen har eiere fått utført:

* Fått montert rekkverk/blomsterkasse på støttemur av granittblokker ved dør til hybel.
* Silikonfuger i overgang gulv/vegg i badene har blitt vasket og/eller lagt nye.
* Vil få montert ny kanal og ventil kjøkkenskapet i hybeldel, vil ble gjort før overtagelse.

Del av horisontaldelt tomannsboligbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

* Det er støpt kjellergulv på komprimerte masser. Gulv/etasjeskillere i 1. etasje er av trebjelkelag.
* Valmtak i sperre-/trekonstruksjoner og med betongstein. Taket ble bygget nytt i forbindelse med påbyggingen i 2016. Tak inngangsdør i 1. etasje.
* Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger over grunnmur ble i 2016 utvendig foret ut og tilleggsisolert samt at det ble montert ny kledning.
* I 2016 ble det montert nye vinduer og dører.
* I 2025 ble det bygget ny terrasse ved stuesiden, på ca 78 m² inkludert trapp m/repos og blomsterkasser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje)
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Kjeller)
* Flislagt bad/vaskerom med varmekabel i gulvet.

* Flislagt bad i hybelen med varmekabel i gulvet.

Begge badene og bad/vaskerom ble i 2016 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og membran. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget nye bad.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" i badene er av den grunn vurdert til TG 2.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje)
Det er montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjeller/hybel)
Det er montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

I begge kjøkken er der montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.
* 300 l varmtvannsbereder, som er stemplet produksjonsår 2016, og som er montert i teknisk rom og med direktekoblet strømtilførsel.
* I 2016 ble det lagt nye lagt nye vannrør, som er lagt med fordelerskap i teknisk rom med gulvsluk, som har overløpsrør. Stoppekran i teknisk rom.
* Det har i 2016 ble det lagt nye avløpsrør i boligen, uvisst hva som ble gjort med avløpsrør under kjellergulvet.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre, alle tre badegulv samt varmefolie i kjellerstue og hybelens stue/kjøkken, forøvrig panelovner. Varmepumpe, luft-til-luft i stuen i 1. etasje.
* Peisovn i stuen i 1. etasje. Elementpipe, som er helbeslått over tak.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett ble i 2016 fornyet/lagt nytt samt at det er montert nytt sikringsskap. Det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur av Leca-blokker, som antas å være fundamentert på fjell. Grunnmuren er ikke synlig innvendig i kjeller.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige malingsflass og noe synlige riss ved vinduer.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

* Dreneringen antas å være fra byggeåret, med noe synlig grunnmursplast. Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder. Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme

Beskrivelse av eiendommen

inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass utvendig rundt vinduet i kjellerstuen. Takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Del av horisontaldelt tomannsboligbolig

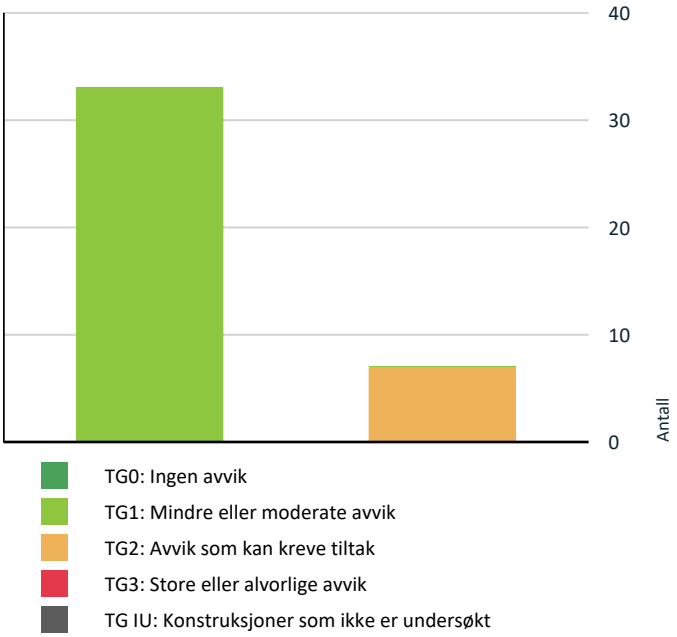
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldt/godkjent tegning av kjeller :
* Bad/vaskerom er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Bad/vaskerom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.
* Hybeldelens Stue/kjøkken er navngitt Soverom, men er i dag innredet som Stue/kjøkken.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad - hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen/bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden og ombyggingen i 2016. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Del av horisontaldelt tomannsboligbolig

Tilstandsrapport

DEL AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIGBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

På- og ombygging	I 2016 ble boligen påbygget med 2. etasje og ombygget til tomannsbolig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.
Valmtak i sperrekonstruksjoner, som er tekket med betongstein.
Taket ble bygget nytt i 2016.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

* Det er montert snøfangere.
* Det er montert stigetrinn til pipe.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Takvann ledes i rør bort i fra grunnmuren.

Taket ble bygget nytt i 2016 og det ble samtidig lagt nye beslag, takrenner og taknedløp samt snøfangere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.
Valmtak i sperrekonstruksjoner, som er tekket med betongstein.
Taket ble bygget nytt i 2016.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig, liggende kledning.

I 2016 ble yttervegger over grunnmur utvendig blitt foret ut og tilleggsisolert og det ble montert ny utvendig kledning.

Det er ok høyde fra terreng til terreng.
Totalt sett betraktes grunnmur og yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og med isolerglass.

I 2016 ble det montert nye vinduer og med støpte lyskasser ved kjellervinduer.

- Vinduer i grunnmuren er montert uten bruk av vannbrettbeslag.
- Trapp/repos på terrassen er montert delvis foran kjellervindu i stue/kjøkken.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Inngangsdør i 1. etasje, med elektronisk lås.

* Dør med glassfelt i kjellerstue og kjeller/kjøkken.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt, skiferbelagt trapp opp til inngangsdør i 1. etasje.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Motorisert markise ved terrassen.

Vedrørende garasje:
Felles dobbelgarasje med gulvareal på i alt 32 m². Støpt gulv på komprimerte masser. Vegger og himling er plateslått. Leddport, med elektrisk portåpner.
Det er montert ladepunkt for el-bil.

Det er ikke skillevegg mot naboens del, og det er av den grunn ikke målbart areal.

Garasjen er beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett, laminat og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader, utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Tilstandsrapport

Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt kjellergulv på komprimerte steinmasser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/spisestue/kjøkken og det største soverommet.
Kjeller) Kjellerstue og stue/kjøkken.

1. etasje)
* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 5 mm.
* I det største soverommet ble det målt høydeavvik på 6 mm.

Kjeller)
* I kjellerstuen ble det målt høydeavvik på 5 mm.
* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 8 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvfliser i entre, det her hul lyd/bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert hul lyd/bom i enkelte gulvfliser i entreen. Dette tyder på redusert heft mellom flis og underlag, og kan over tid føre til løse fliser eller økt slitasje. Forholdet har foreløpig lokal betydning.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen. Løse eller skadede fliser bør utbedres ved behov.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen i 1. etasje.
Det er glassplate på gulvet foran peisovnen.

Elementpipe, som er helbeslått over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i kjeller ble i 2016 innvendig foret ut. isolert og plateslått.

Det ble ved salg av boligen i 2023 utarbeidet tilstandsrapport av annen takstmann, og gjort hulltaking i påforet vegg i kjellerstuen. Det samme hullet ble nå brukt for inspeksjon. Ingen observerbare tegn til problemer eller skadelig fukt.
Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påforing av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påforing med isolert bindingsverk.

Det er ikke tilfaregulv i kjeller.

Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Innvendig utforing og mulig isolering av vegger under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer og deres tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig utforing og isolering av kjellervegger under terreng, ansees for å være en utsatt konstruksjon - det er ingen observerbare tegn til problemer i gjeldene kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendig utforing og isolering av kjellervegger under terreng anses som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Det er ikke observert tegn til problemer i den aktuelle kjelleren, men konstruksjonstypen gir økt usikkerhet over tid. Rom under terreng er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på innvendige overflater for tegn til fukt eller misfarging. Eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår fuktrelaterte forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp; Det er montert håndløper på vegger ved trappen. Det er tette opptrinn. Det er montert rekkverk på 89 cm rundt trappeåpningen i 1. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er ikke uvanlig at innvendige dører over tid trenger justering for ikke å subbe mot karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble i 2016 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og membran. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget nye bad.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" i badet er av den grunn vurdert til TG 2.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 34 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring og membran ved klemringen, som begge ble skiftet/lagt i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etter TEK 10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid i bad, og det er ikke fremlagt ved gjeldene bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Etter TEK10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid på våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for membranarbeid ved det aktuelle badet, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på skjulte løsninger. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig. Ved fremtidige arbeider eller oppgradering av badet bør løsningen kontrolleres nærmere.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

2 heldekkende servanter, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble i 2016 modernisert/flislagt.
Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør.

Det ble ved salget i 2023 gjort hulltaking fra soverommet bak dusjhjørnet og det samme hullet ble brukt for inspeksjon. Ingen observerbare tegn til problemer eller skadelig fukt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom med varmekabel i gulvet.

Bad/vaskerom ble i 2016 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og membran. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget nye bad.
Sluket har en vanskelig plassering under innbygd badekar + at det ikke er fremlagt dokumentasjon for utført arbeid. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" i bad/vaskerommet er av den grunn vurdert til TG 2.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskeromsgulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Ikke mulig å måle fall rundt sluket, under innbygd badekar.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring og membran ved klemringen, som begge ble skiftet/lagt i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vanskelig plassering av sluket med tanke på renhold og inspeksjon.
Etter TEK 10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid i bad, og det er ikke fremlagt ved gjeldene bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Sluket har en plassering som gjør inspeksjon og renhold vanskeligere. Dette kan medføre at vedlikehold ikke utføres regelmessig og gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon over tid.
Etter TEK10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid på våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for membranarbeid ved det aktuelle badet, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på skjulte løsninger. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å sikre tilgang til sluket for jevnlig rengjøring og kontroll.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig. Ved fremtidige arbeider eller oppgradering av badet bør løsningen kontrolleres nærmere.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og innbygd badekar m/dusjmulighet.
Vaskeromsdel med nedfelt skyllekum, opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble i 2016 modernisert/flislagt.
Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør.

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak badekaret, men det var kun påforing og et lag til med gipsplate - som det ikke ble borret igjennom. Det antas at det er Leca inne i veggen og påforet på begge sider.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > BAD - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble i 2016 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og membran. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget nye bad.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" i badet er av den grunn vurdert til TG 2.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er litt lite, men det renner til sluket.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring og membran ved klemringen, som begge ble skiftet/lagt i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etter TEK 10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid i bad, og det er ikke fremlagt ved gjeldene bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Etter TEK10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid på våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for membranarbeid ved det aktuelle badet, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på skjulte løsninger. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig. Ved fremtidige arbeider eller oppgradering av badet bør løsningen kontrolleres nærmere.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.
Avtrekket er ved døren og et godt stykke unna dusjen.

KJELLER > BAD - HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble i 2016 modernisert/flislagt.
Det er varmekabler i gulvet og vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør.

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med spisestue/stue. Avtrekksvifte i hette. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av kompositt. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt kaffemaskin.

I 2016 ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Avtrekksvifte. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap (benkemodell).

I 2016 ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet gjennom overskapet (vil ble gjort før overtagelse). Det er mekanisk avtrekk fra stue/kjøkken via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I 2016 ble det lagt nye lagt nye vannrør, som er lagt med fordelerskap i teknisk rom med gulvsluk, som har overløpsrør.

Stoppekran i teknisk rom.

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 av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det har i 2016 ble det lagt nye avløpsrør i boligen, uvisst hva som ble gjort med avløpsrør under kjellergulvet.

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 av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i teknisk rom.
Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 l varmtvannsbereder, som er stemplet produksjonsår 2016, og som er montert i teknisk rom og med direktekoblet strømtilførsel.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Det er montert downlights i kjellerstue og bad/vaskerom, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre, alle tre badegulv samt varmefolie i kjellerstue og hybelens stue/kjøkken, forøvrig panelovner.
Varmepumpe, luft-til-luft i stuen i 1. etasje.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett som i 2016 ble fornyet/lagt nytt samt at det ble montert nytt sikringsskap.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av varmepumpe, datert 2.5.2023
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med ombygging av bolig m/nytt sikringsskap, datert 14.6.2016

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Tilstandsrapport

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.
   2016 Ved ombyggingen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   *** Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av varmepumpe, datert 2.5.2023**
   *** Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med ombygging av bolig m/nytt sikringsskap, datert 14.6.2016**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeåret, med noe synlig grunnmursplast.

Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til

grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass utvendig rundt vinduet i kjellerstuen.
Takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringen antas å være fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Drenering fra byggeåret har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og evne til å lede bort fukt fra grunnmuren over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på kjellervegger og gulv for tegn til fuktpåvirkning. Fornyelse av dreneringen bør påregnes på sikt eller ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca-blokker, som antas å være fundamentert på fjell.
Grunnmuren er ikke synlig innvendig i kjeller.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige malingsflass og noe synlige riss ved vinduer.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader, bortsett fra kommenterte forhold. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Grunnmur av Leca-blokker antas fundamentert på fjell. Det er ikke observert sprekker eller større skader i grunnmuren, men noe malingsflass og mindre riss ved vinduer er registrert. På inspiserte steder er det ikke påvist forhold som tyder på setningsskader eller svekkelser, noe som indikerer stabile grunnforhold.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd utover vanlig vedlikehold av overflater. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i riss eller overflater over tid.

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Tilstandsrapport

Vedrørende utvendig kjellertrapp:
- Det er ikke montert håndløpere.

Ved befaringen var det snø på terreng og skiferplatting ved inngangssiden, og ikke mulig å måle høydeforskjell mellom platting og terreng:
- Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell over 50 cm mellom skiferplatting og terreng. Hvis høydeforskjellen er over 50 cm. så bør høydeforskjellen reduseres ved oppfylling av jord eller montere rekkverk.

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

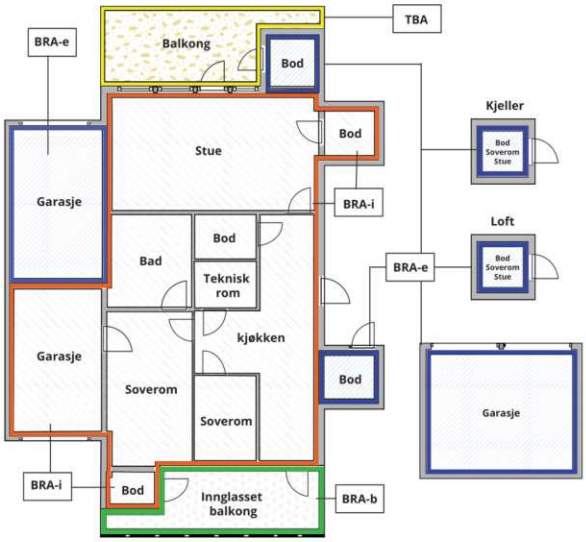
Hva er måleverdig areal?

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

Del av horisontaldelt tomannsboligbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	94			94	78
Kjeller	85			85	
SUM	**179**				**78**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre, trappegang, bad, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller	Trappegang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, kjellerstue, stue/kjøkken - hybel, bad - hybel		

Kommentar

Del av horisontaldelt tomannsboligbolig over 2 plan, hvor det er innredet med hybel i kjeller.

1. etasje:
Entre, trappegang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,34 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 78 m², inkludert trapp m/repos og blomsterkasser.

Kjeller:
Trappegang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom og kjellerstue samt hybeldel som er innredet med: Stue/kjøkken og bad.
Romhøyde i kjellerstuen er 2,20 m.

Fra kjellerstuen er det dør ut til terreng og videre til hage.
Hybel har både innvendig og utvendig atkomst.

Det medfølger:
- Det medfølger halvpart av felles dobbelgarasje i forbindelse med 1. etasje. Garasjen har et totalt gulvareal på ca 32 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen, i gjeldene tilfelle er det romnavnet som er beskrevet på tegningene som er lagt til grunn.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldt/godkjent tegning av kjeller :
* Bad/vaskerom er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Bad/vaskerom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.
* Hybeldelens Stue/kjøkken er navngitt Soverom, men er i dag innredet som Stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Rita Beate Silva Josefsen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	454		1	1174.4 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Oberst Rodes vei 47 A

Hjemmelshaver
Anja Andersen og Rita Beate Silvia Josefsen

Kommentar
Felles tomt for sameiet.
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
S/E Oberst Rodes vei 47 A - B - C	33 / 100	styret/beboer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Nordstrand.
Det er kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter og Lambertseter senter.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.
Parkering i halvpart av felles dobbelgarasje + at det er en utendørs parkering på felles gårdsplass ved inngangssiden.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke lagt opp til å betale felleskostnader, men andel av felles bygningsforsikring.
Hver bolig betaler sine egne kommunale avgifter

Bebyggelsen

Boligen er en del av S/E Oberst Rodes vei 47 A-B-C som består av en enebolig og en tomannsbolig, i alt 3 boliger.
Boligen er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Opprinnelig enebolig ble ferdigstillet i 1972, I 2016 ble det på- og ombygget til dagens horisontaldelte tomannsbolig.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av opprinnelig enebolig, datert 19.5.1976
* Det er utstedt Ferdigattest for på-/ombygging, datert, 7.9.2016
* Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til soverom, datert 6.7.2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87524634			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av opprinnelig enebolig, datert 19.5.1976	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for på -/ombygging, datert, 7.9.2016	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til soverom, datert 6.7.2021	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med ombygging av bolig m/nytt sikringsskap, datert 14.6.2016	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av varmepumpe, datert 2.5.2023	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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/KO7942

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260107
Addresse	Oberst Rodes vei 47 A		
Postnr.	1152	Sted	OSLO
Selgers navn	Rita Beate S Josefsen		
Selgers navn	Anja Andersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87524634

Våtrom

Initialer selger:
R B
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparert brudd i varmekabel på baderom nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Skaderapport og faktura fra Elkirurgen vedlagt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se over.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se over.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprekk i mur på østsiden av huset ved trapp ned mot hage.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert ny terrasse i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Barentsbygg vedlagt.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Forrige eier utførte en bruksendring fra bod til soverom i u.etg. Dette ble godkjent av PBE med ferdigattest 06.07.21.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rom i hybel er godkjent beboelsesrom. Ref også forrige eiers egenerklæringsskjema.

Radon

Initialer selger:
R B
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 23.08.2016.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nord West Eiendom har stått for bygging av boligen. Det ble satt på en etasje slik at det i dag er en tomannsbolig. Utbygger har innredet og utført arbeidet i boligen med dokumentasjon. Blant annet nytt tak, ny kledning og garasje fra 2016.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

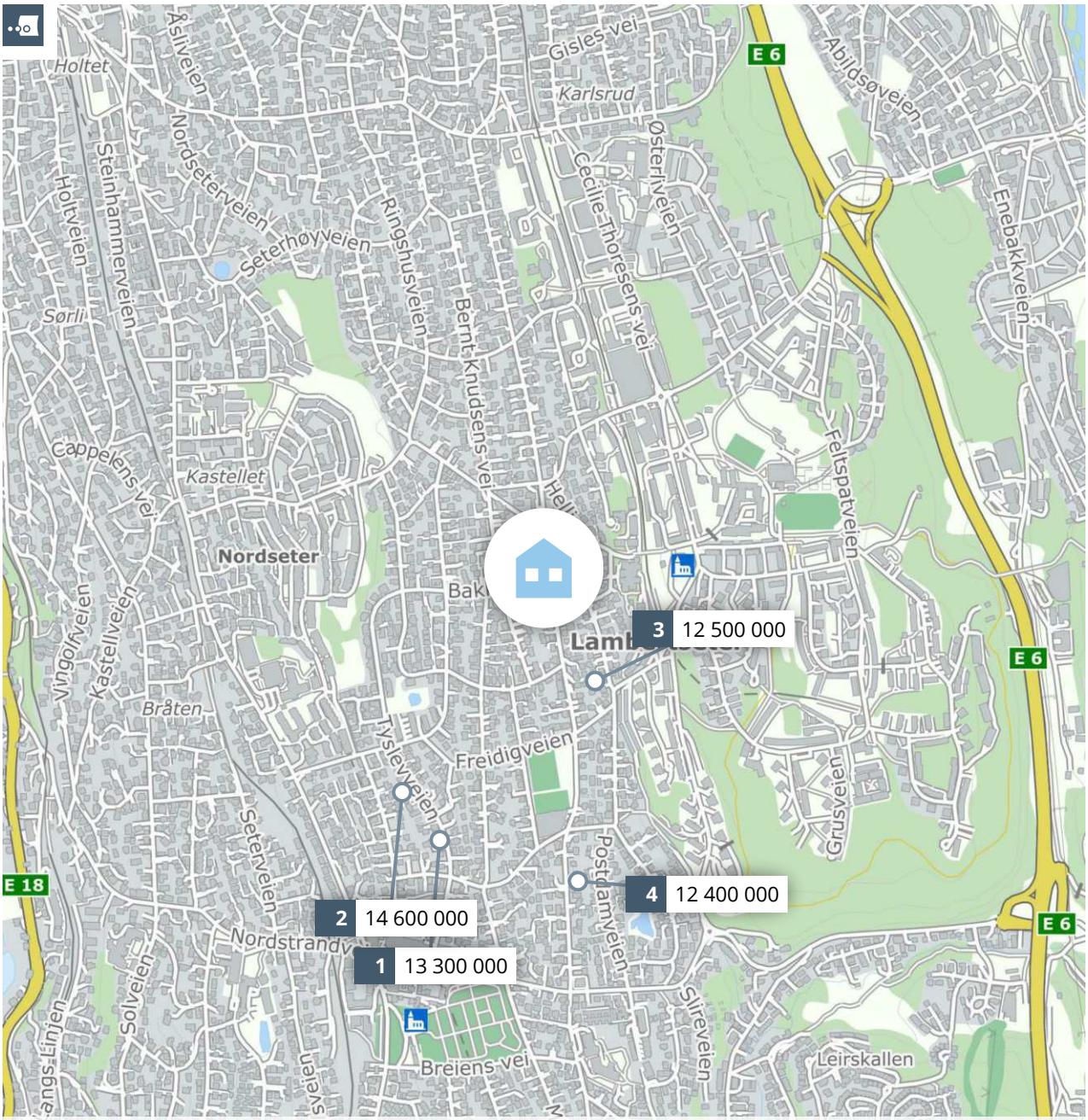
Dato 07.05.2026

Signert av *Rita Beate S Josefsen*

Signert av *Anja Andersen*

Initialer selger:
R B
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

OBERST RODES VEI 47 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.05.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oberst Rodes vei 47 A, 1152 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 158 BNR 454 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE HELLERUD

Verdivurdert til

12 800 000

-	12 800 000	71 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 174 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyslevveien 59 B 162 m² 2005 2 177 m² 3 sov	28.04.2026	12 650 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**82 099**
2	Tyslevveien 51 C 172 m² 2018 3 770 m² 3 sov	19.04.2026	13 900 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**84 884**
3	Kaptein Oppegaards vei 38 C 194 m² 1951 575 m² 3 sov	03.09.2025	12 900 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**64 433**
4	Oberst Rodes vei 82 D 157 m² 2014 1 513 m² 4 sov	03.09.2025	12 900 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**78 981**

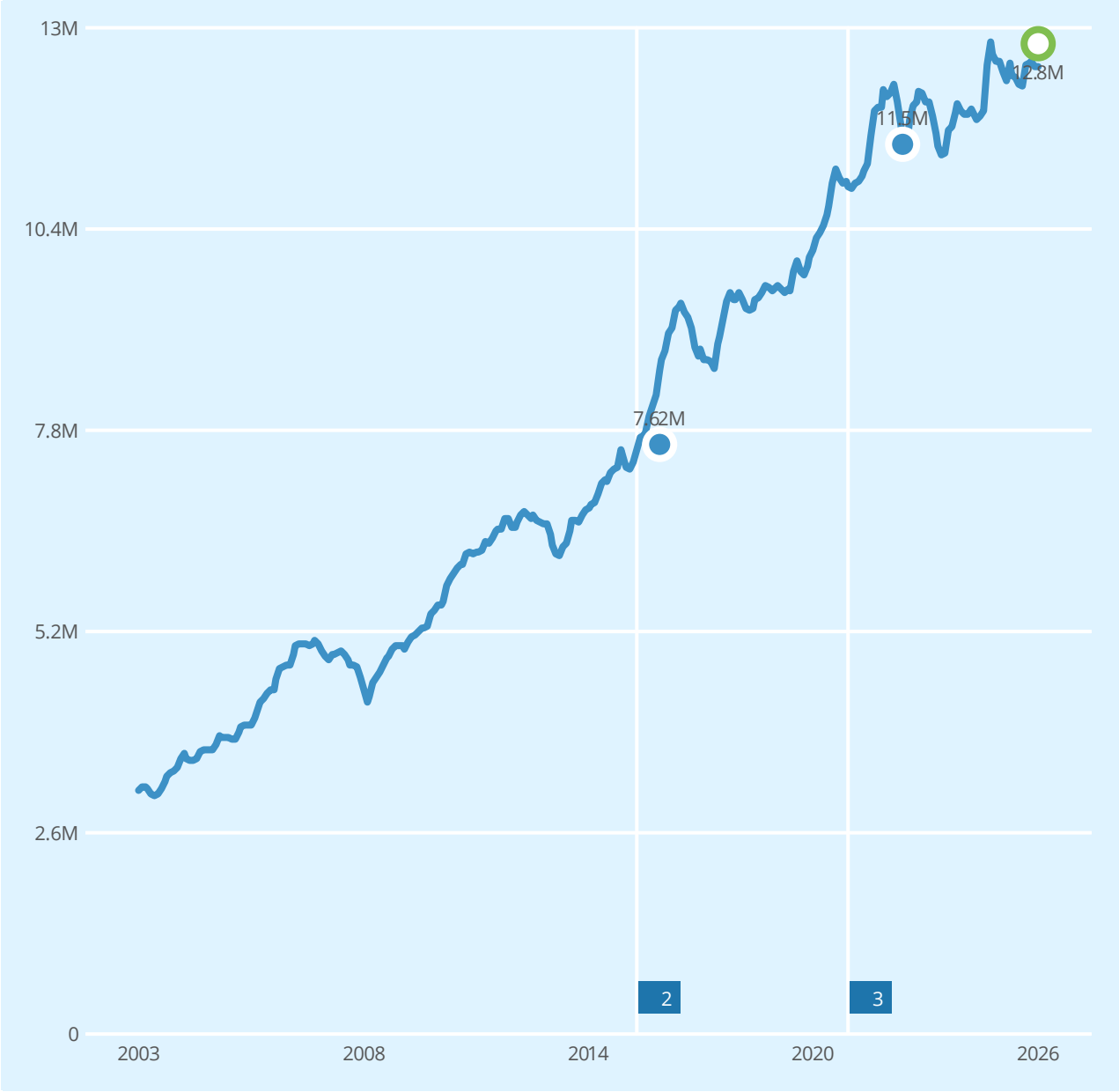
Innholdsrik, moderne familiebolig på 179m² med fem sov, to stuer, solrik terrasse på 78m² og hybel. Garasje og p-plass

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



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.11.2022	14.11.2022	01.03.2023	11 500 000	11 500 000	0	11 500 000
01.07.2016		01.07.2016	-	7 620 000	-	7 620 000

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

25
tomannsboliger til salgs

13.3M
12.9M
12.5M
12 213 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

41
tomannsboliger solgt

12.7M
12 399 000 Salgspris i snitt
12 171 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 810 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

75 657 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

71 508 Oberst Rodes vei 47 A
Totalpris 12 800 000

Energiattest



Adresse **Oberst Rodes vei 47A, 1152 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296238**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80690479**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **454**
Seksjonsnummer **1**	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 **1972**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

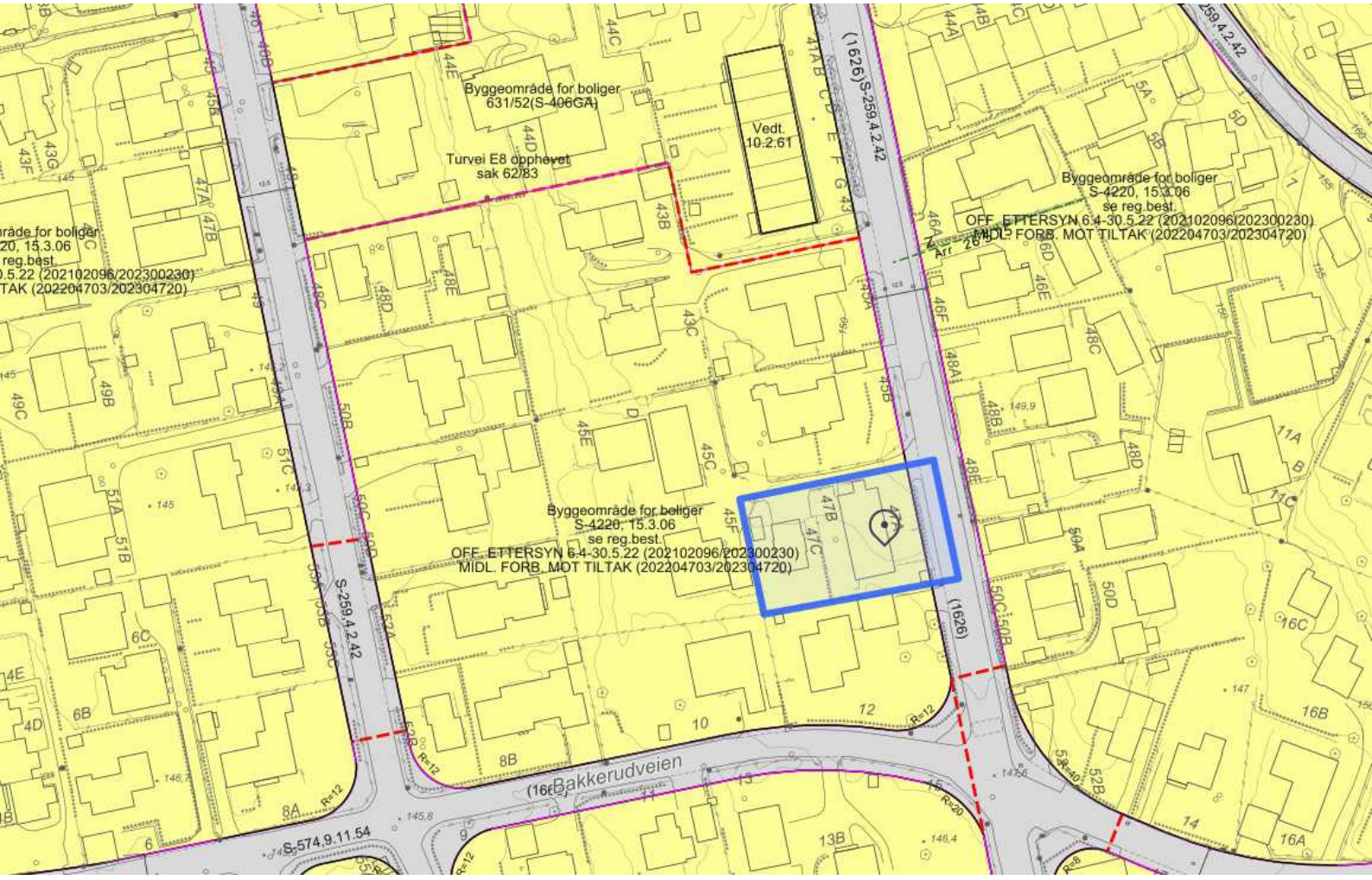
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 360 kWh**


Byggeområde for boliger
631/52(S-406GA)
Turvei E8 opphevet
sak 62/83
Vedt.
10.2.61
(1626)S-259.4.2.42
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-259.4.2.42
(1626)
Bakkerudveien
(1626)
S-574.9.11.54

Eiendommen har flere adresser

Oberst Rodes vei 47A og to andre veiadresser

1152 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-158/454

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 174,4 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Seksjoner (3)

Adresser (3)

Bygninger (4)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARIUS ALEXANDER GLOPPEN SKAVÅS
OBERST RODES VEI 47 A
1152 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2021
	202109527 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Casper Gavin	

Adresse:	OBERST RODES VEI 47A	Eiendom:	158/454/0/0
Tiltakshaver:	MARIUS ALEXANDER GLOPPEN SKAVÅS	Søker:	MARIUS ALEXANDER GLOPPEN SKAVÅS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Oberst Rodes vei 47 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til soverom, mottatt 01.07.2021.

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 202109527			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje og 1. etasje endret	2015-007-02	13.01.2016	1/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Casper Gavin - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Dato: 07.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201512261-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST RODES VEI 47A	Eiendom:	158/454
Tiltakshaver: Søker:	NORD WEST EIENDOM AS STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS	Adresse: Adresse:	Postboks A, Bygdøy, 0211 OSLO Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging og bruksendring fra enebolig til tomannsbolig

Ferdigattest - Oberst Rodes vei 47 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygging og bruksendring fra enebolig til tomannsbolig, mottatt 23.08.2016.

Du 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.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2016 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Postboks A, Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emblabygg.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60
OVe/TA

KOPI

Oslo, den 31.mai 1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.158 Bnr.454, Oberst Rodes vei 47

Journalnr.
72/1336

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.5.76.

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Odvar Borkö, Oberst Rodes vei 47, Oslo 11.

Byggemelder
Odvar Borkö, Oberst Rodes vei 47, Oslo 11.

Ansvarshavende
Ing.Tormod Hovda, Konventveien 100, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

OVe

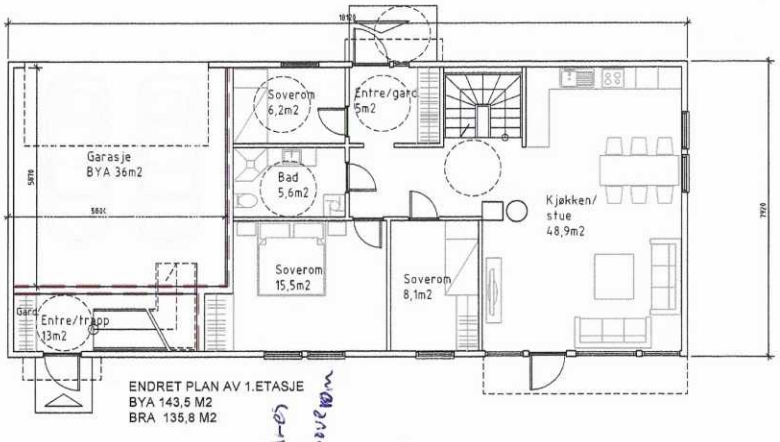
Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –

VEDLEGG E-1



ENDRET PLAN AV 1.ETASJE
BYA 143,5 M2
BRA 135,8 M2

Endres til soverom



ENDRET PLAN AV UNDERETASJE
BYA 143,5 M2
BRA 85,8 M2

N

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
E	Korr. planløsning og trapp	13.1.16	khs
D	Korr. rombetegnelse til kjellerstue	1.12.15	khs
C	Korr. parkering	23.11.15	khs
B	Korr. for rev. småhusplan	16.11.15	khs
A	Garasje for to biler i hus	3.8.15	khs

Anlegg: Oberst Rodes vei 47	Målestokk 1:100	Dato: 13.8.2015
Tegning: Anmeldelsesteqning	Gnr/Bnr 158/454	Sign. KHS
Tiltakshaver: Nord West Eiendom AS		
Endret plan U.etg. og 1. etg.	Tegn. nr. 2015-007-02	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET "OBERST RODES VEI 47"

§ 1

Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er "Oberst Rodes vei 47".

Sameiet består av seksjonsnr. 1, 2 og 3 av gnr. 158, bnr. 454 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av eiendommen med bebyggelse.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

§2

Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste myndighet. Samtlige sameier er medlemmer av sameiermøtet. Hver seksjon har én stemme. Alle seksjonssameiere har møterett i sameiets møter.

§3

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter - sameiermøtets kompetanse

Ordinært sameiermøte(årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 14 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 1 uke før møtet. Styret skal deretter sende ut oppdatert dagsorden så raskt som mulig.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to av de tre sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

- budsjett og regnskap
- valg av styre og styrets leder
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av valgt møteleder, som må være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og tilstedeværende sameiere.

Beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Beslutninger som nevnt i eierseksjonsloven § 30 krever tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves enstemmighet mellom alle sameierne i vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige
-
- endring av vedtekter
- salg av deler av eiendommens areal

§ 4

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, inkl. styrets leder.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller disse vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal stå for forvaltning av Sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet, herunder treffe beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret er vedtaksført når mer enn halvdelen av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det påfølgende styremøte.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av tomten må styret opptre i fellesskap med felles underskrift.

§ 5

Disposisjons- og råderett

Dersom en sameier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

Sameierne plikter å følge vedtekter, sameiets øvrige bestemmelser eller styrets bestemmelser. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier proratarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

Den enkelte sameier har disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til utomhusplan datert 09.05.16 med påtegnede fargekoder på de enkelte tomtearealene, vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte situasjonsplan.

§ 6

Fellesareal

Deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hovedandel (eller tilleggsandel, jf § 5 og §12) er sameiets fellesareal.

Bygningskroppen til tomannsboligen utvendig, herunder utvendig tak, regnes ikke som fellesareal. Alle kostnader knyttet til vedlikehold, forsikring mv av tomannsboligen skal fordeles mellom seksjon 1 og seksjon 2. Alle kostnader knyttet til vedlikehold, forsikring mv av eneboligen dekkes av seksjon 3.

Alle sameiere plikter å delta på dugnader som, med to ukers varsel, bestemmes av styret.

Alle sameiere plikter å delta i snømåking av fellesareal.

Fellesarealer kan ikke brukes som oppbevaringsplass uten samtykke fra styret.

§ 7

Bruk av eiendommen, vedlikehold og orden

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte seksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Tilsvarende må bruken av fellesarealer ikke skje på slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen av ovenstående, med alminnelig flertall fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler.

Alle arbeider og forandringer som den enkelte sameier utfører i sin seksjon må utføres lovlig.

Felles ledningsnett innenfor den enkelte seksjon er et ansvar for sameiet i fellesskap, såfremt ikke eventuelle skader skyldes uaktsomhet fra den enkelte sameier.

Fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 8

Felleutgifter/sameiernes plikter

Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter som er relevante for dem.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og sin bygningsmasse.

Fellesutgiftene fastsettes av sameierne i fellesskap. Fordelingen på sameierne følger seksjoneringsbegjæringens sameierbrøk – med 1/3 på hver seksjon.

Som fellesutgifter betraktes bl.a. offentlige avgifter knyttet til eiendommen, avfall, vedlikehold og utbedring av fellesarealer. Dersom annet viser seg å være relevant, kan dette tas opp av styret.

§ 9

Erklæring om adkomst

Den enkelte sameier er pliktig til å avgi erklæring om rett til å legge, ha liggende og senere ha adkomst til for nødvendige reparasjoner, vann- og kloakkledning, elektriske ledninger, telekabler og felles kabelanlegg som vedrører medlemmer av sameiet.

§10

Parkering

Sameiet disponerer 2 parkeringsplasser hver på eiendommen. Utomhuskart som følger som vedlegg til vedtektene markerer hvilke plasser som hører til hvilken seksjon.

§11

Spesielle forhold

Hver seksjon skal ha anledning til å utføre vedlikehold på egen bygning og seksjon, selv om arbeidet medfører at man må benytte annen seksjons areal for å utføre arbeidet. Slikt arbeid skal varsles berørt seksjonseier.

Seksjon 3 (eneboligen) står fritt til å velge farge på huset. Seksjon 1 og 2 (tomannsboligen) er forpliktet til å ha samme farge på husene sine. Denne fargen skal være fargen Sink fra Jotun, ncs 4100-N. Dersom selveierne av seksjon 1 eller 2 ønsker å endre fargen på husets fasade, må dette enstemmig besluttes av seksjonseierne i seksjon 1 og seksjon 2.

Dersom seksjonene ønsker å leie ut hele eller deler av boligen, skal det ikke kunne leies ut parkeringsplass inne på eiendommen, utover de parkeringsplassene seksjonen disponerer.

§12

Seksjonering

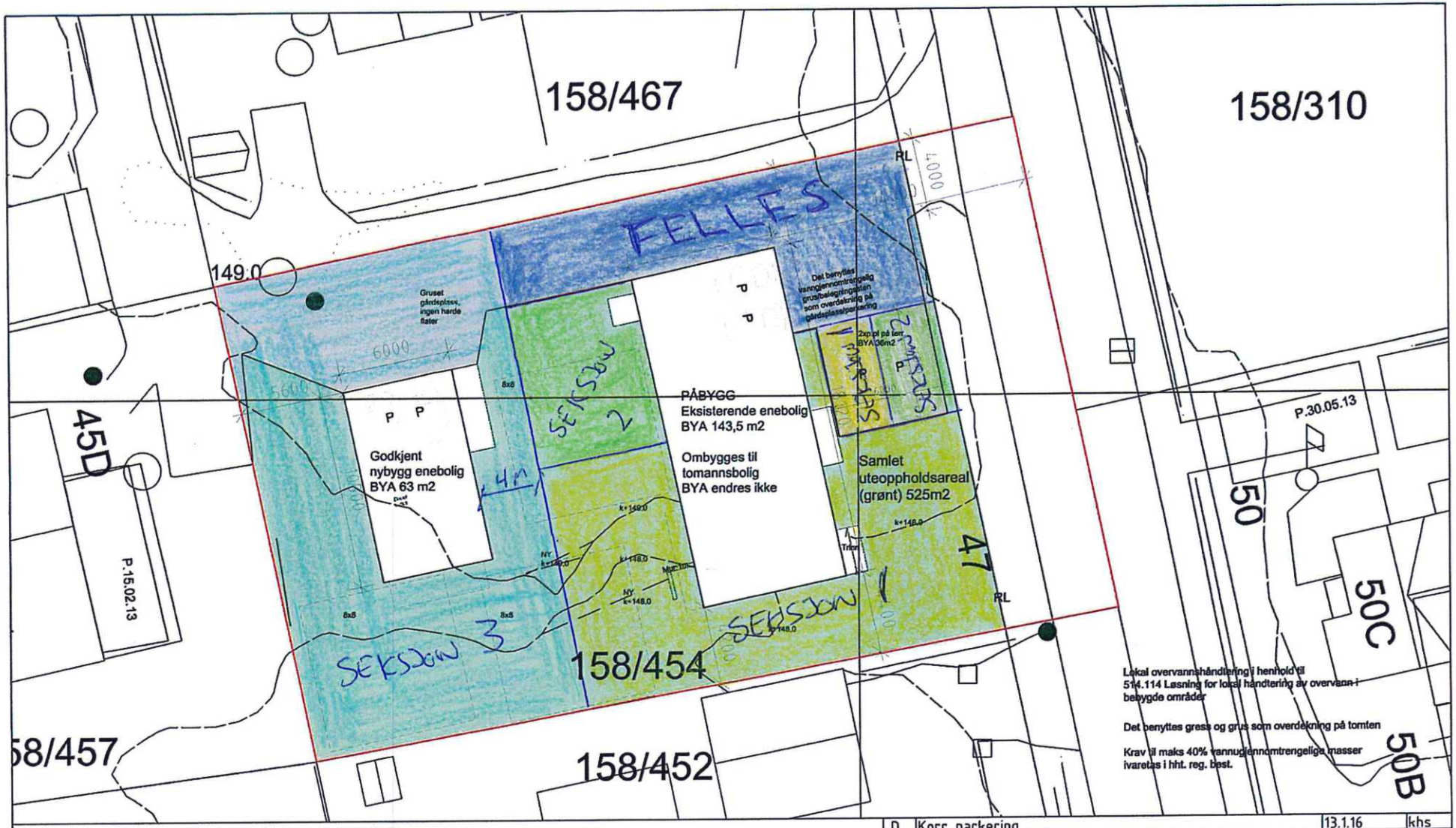
Eiendommen blir seksjonert i 3 seksjoner, der hver seksjon har bygningsmassen til eget hus tilhørende sin seksjon.

Hagearealet og parkeringsarealet er seksjonert som fellesareal. Det følger av disse vedtektene at hver seksjonseier allikevel skal ha særskilt bruksrett til det angitte tomtearealet som følger av vedtektenes vedlagte situasjonsplan.

Sameiet kan beslutte å reseksjonere eiendommen slik at tomtearealet blir seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Disse vedtektenes utomhusplan skal da ligge til grunn for reseksjoneringen, kun med de endringer kommunen måtte kreve. Beslutningen om å reseksjonere eiendommen krever kun at en av seksjonseierne krever dette. Alle seksjonseierne er forpliktet til å dekke sin andel (1/3 per seksjon) av kostnadene knyttet til en reseksjonering.

Etter eventuell reseksjonering vil de deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoved- eller tilleggsandel være sameiets fellesareal.

Oslo, den 09.05.16



Oberst Rodes vei 47, 158/ 454
Brutto tomt: 1175 m2
Andel vei: 159 m2
Netto tomt: 1016 m2 x 24 % 243,8 m2

Eksisterende enebolig bygges om til tomannsbolig inkl. 2 x p.pl i hus	143,5 m2
Nybygg enebolig inkl. 2 x p.pl. i hus	63 m2
2 x p.pl. på terreng á 18 m2	36 m2

TOTAL BYA = 242,5 m2 / 1016 m2 = 23,9 %

Uteoppholdsareal: Totalt 528 m2, kjellerhals og nødvendig kjøreareal er ikke medregnet

D-2

N

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
D	Korr. parkering	13.1.16	khs
C	Korr. parkering	1.12.15	khs
B	Korr. parkering	23.11.15	khs
A	Korr. for rev. småhusplan	16.11.15	khs

Anlegg: Oberst Rodes vei 47
Tegning: Anmeldelsestegning
Tiltakshaver: Nord West Eiendom AS

Målestokk 1:200 | Dato: 13.8.2015
Gnr/Bnr 158/454 | Sign. KHS
Tegn. nr. 2015-007-01

UTOMHUSPLAN

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

VEDLEGG TIL VARSKAP FOR SAMENLAGT OBERST RODES VEI 47, GNR/BNR 158/454, OSLO.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601993395
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
880827952	OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS		Postboks 10 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	158	454

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	158	454	0	1	33 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	158	454	0	2	33 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	158	454	0	3	34 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 516313 Tinglyst: 09.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/516313/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:20

Side 1 av 10

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	158	454		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
880827952	Oslo Bygg og Eiendom AS		100

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
Plan- og bygningsetaten

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	33	B	11				21				31			
2	B	33	B	12				22				32			
3	B	34	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	100			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 15/4-16	IHHT GENERALFULLMAKT OG FIRMAATTEST FOR NORDWEST EIENDOM AS. (988376 3C	PER ESPEN HUSEVÅG	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

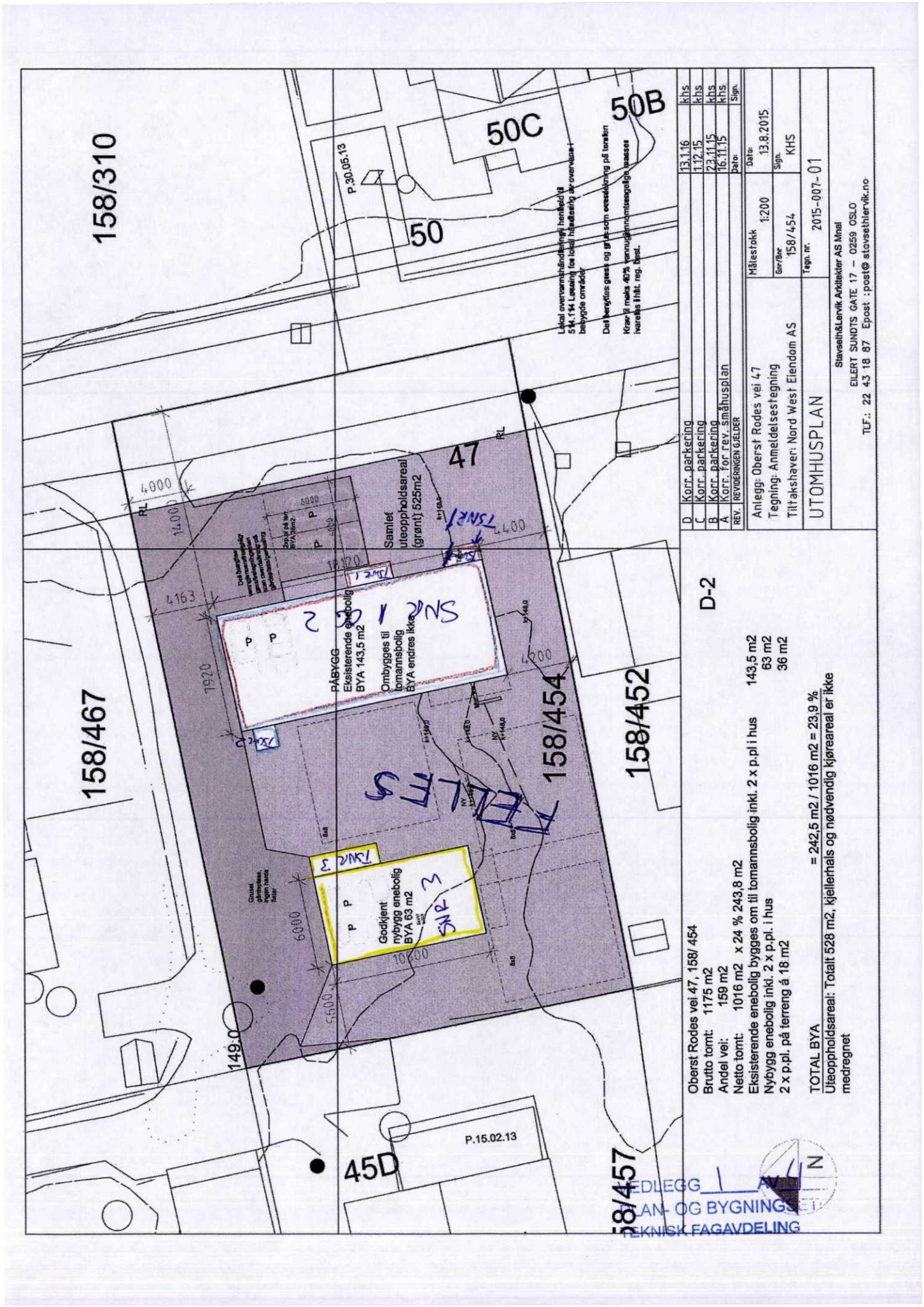
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

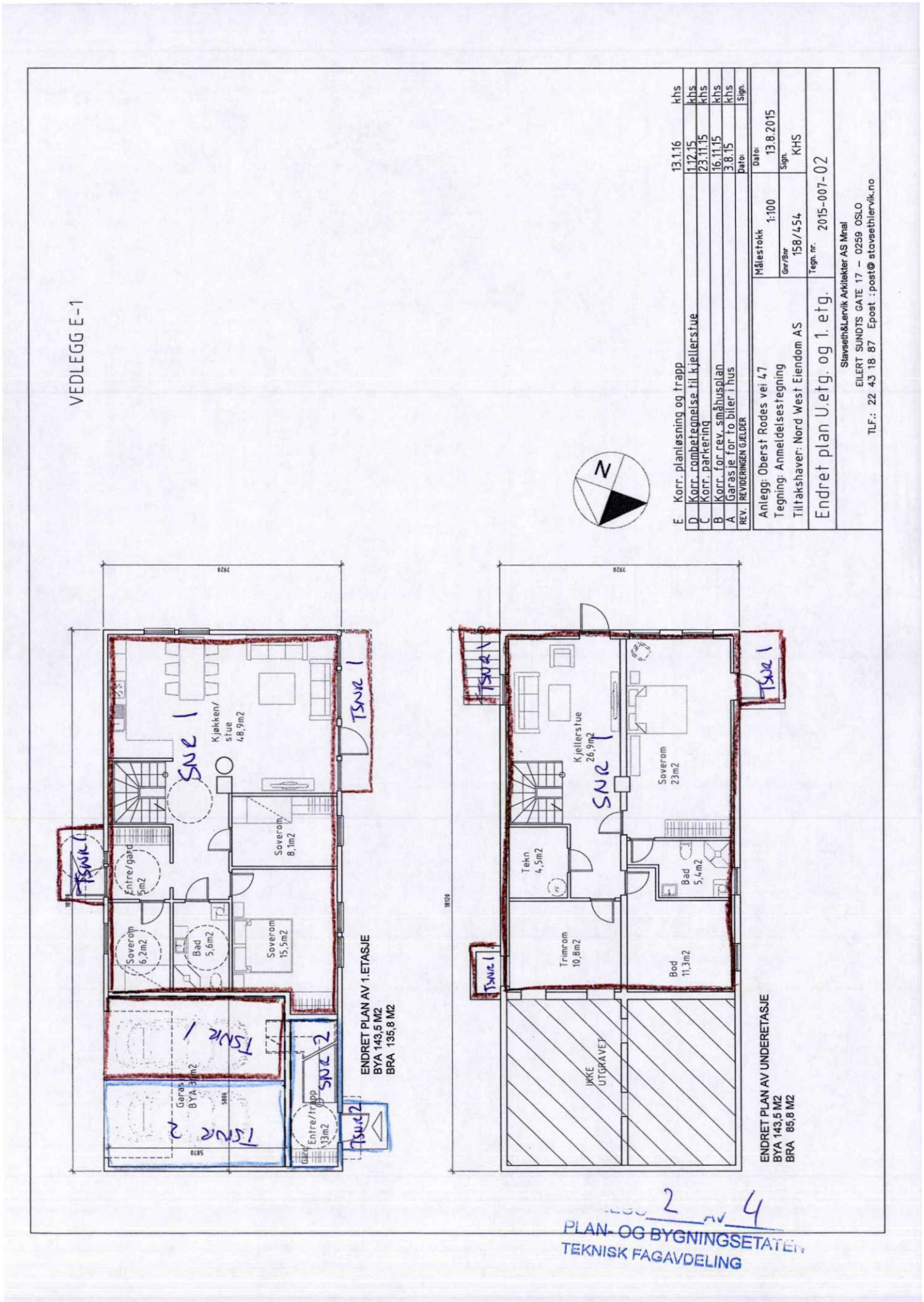
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
158	454			**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3.6.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

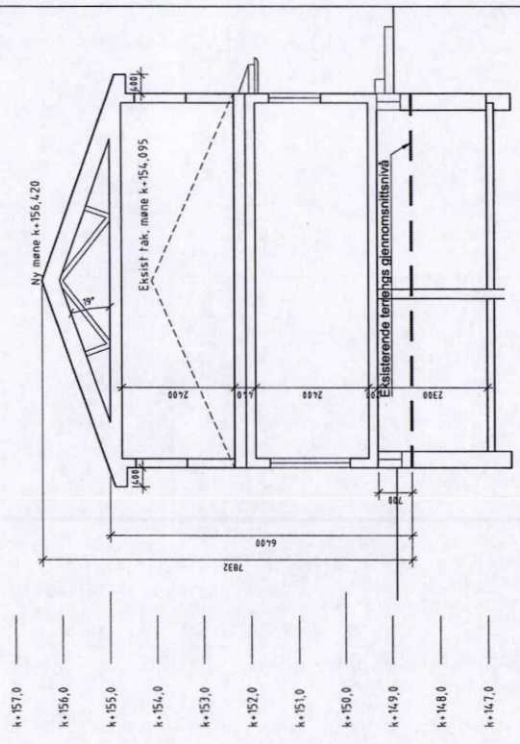
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


158/310
50C
50B
50
P.30.05.13
47
158/467
158/454
158/452
158/457
45D
P.15.02.13
149.0
Sanlef uteoppholdsareal (grønt) 525m2
PÅBYGG Eksisterende enebolig BYA 143,5 m2
Ombygges til tomannsbolig BYA endres ikke
Godkjent nybygg enebolig BYA 63 m2
Lokal overvannshåndtering jf. henvisning i § 14.114 Lesesing for lokal håndtering av overvann i bebygde områder
Det benyttes grass- og grus som overflatedekning på terrasser
Krav til maks 40% vannuglennomtrengelige flater ivaretas i hht. reg. best.
D Korr. parkering 13.1.16 khs
C Korr. parkering 1.12.15 khs
B Korr. parkering 23.11.15 khs
A Korr. for rev. småhusplan 16.11.15 khs
REV. REVIDERINGEN GJELDER Dato: Sign.
UTOMHUSPLAN
Anlegg: Oberst Rodes vei 47
Tegning: Anmeldelsesfegning
Tiltakshaver: Nord West Eiendom AS
Målestokk 1:200
Gnr/Bnr 158/454
Tegn. nr. 2015-007-01
Dato: 13.8.2015
Sign. KHS
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stovsethlervik.no
D-2
Oberst Rodes vei 47, 158/ 454
Brutto tomt: 1175 m2
Andel vei: 159 m2
Netto tomt: 1016 m2 x 24 % 243,8 m2
Eksisterende enebolig bygges om til tomannsbolig inkl. 2 x p.pl i hus 143,5 m2
Nybygg enebolig inkl. 2 x p.pl. i hus 63 m2
2 x p.pl. på terreng á 18 m2 36 m2
TOTAL BYA = 242,5 m2 / 1016 m2 = 23,9 %
Uteoppholdsareal: Totalt 528 m2, kjellerhals og nødvendig kjøreareal er ikke medregnet
N
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG E-1
E Korr. planløsning og trapp 13.1.16 khs
D Korr. combetegnelse til kjellerstue 1.12.15 khs
C Korr. parkering 23.11.15 khs
B Korr. for rev. småhusplan 16.11.15 khs
A Garasje for to biler i hus 3.8.15 khs
REV. REVIDERINGEN GJELDER Dato: Sign.
Anlegg: Oberst Rodes vei 47
Tegning: Anmeldelsestegning
Tiltakshaver: Nord West Eiendom AS
Målestokk 1:100 Dato: 13.8.2015
Gnr/Bnr 158/454 Sign. KHS
Tegn. nr: 2015-007-02
Endret plan U.etg. og 1. etg.
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no
N
1920
Kjøkken/ stue 48,9m2
Soverom 8,1m2
Entre/gard 5m2
Soverom 6,2m2
Bad 5,6m2
Soverom 15,5m2
Garasje BYA 33m2
Entre/trapp 13m2
TSNR 1
SNR 1
SNR 2
ENDRET PLAN AV 1.ETASJE
BYA 143,5 M2
BRA 135,8 M2
Kjellerstue 26,9m2
Soverom 23m2
Tekn. 4,5m2
Bad 5,4m2
Trimrom 10,8m2
Bod 11,3m2
IKKE UTGRAVET
ENDRET PLAN AV UNDERETASJE
BYA 143,5 M2
BRA 85,8 M2
2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG E-2



Typisk snitt



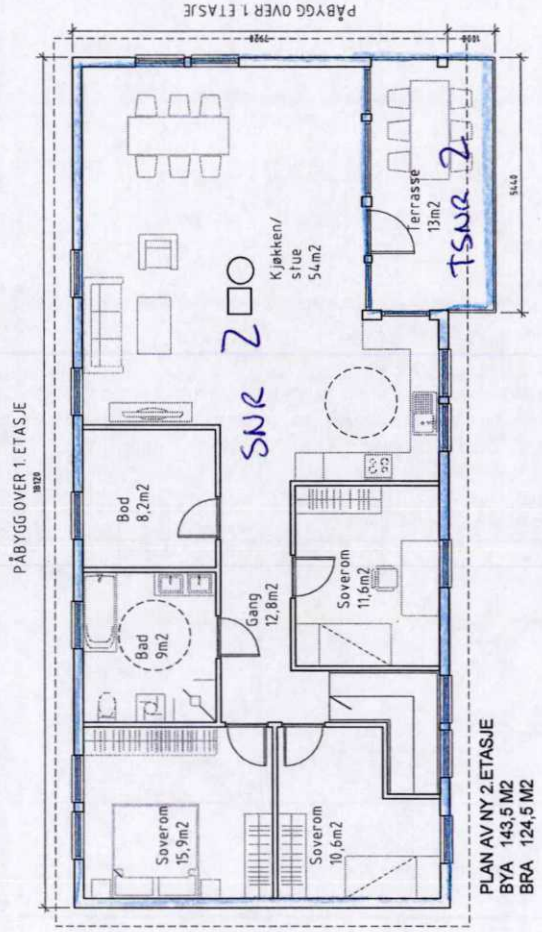
C	Korr. planløsning og trapp	13.1.16 khs
B	Korr. for rev. småhusplan	16.11.15 khs
A	Garasje for to biler i hus	3.8.15 khs
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato: Sign.

Anlegg: Oberst Rodes vei 47
Tegning: Anmeldelsestegning
Tiltakshaver: Nord West Eiendom AS

Målestokk 1:100 | Dato: 13.8.2015
Gnr/Bnr 158/454 | Sign. KHS
Tegn. nr.: 2015-007-03

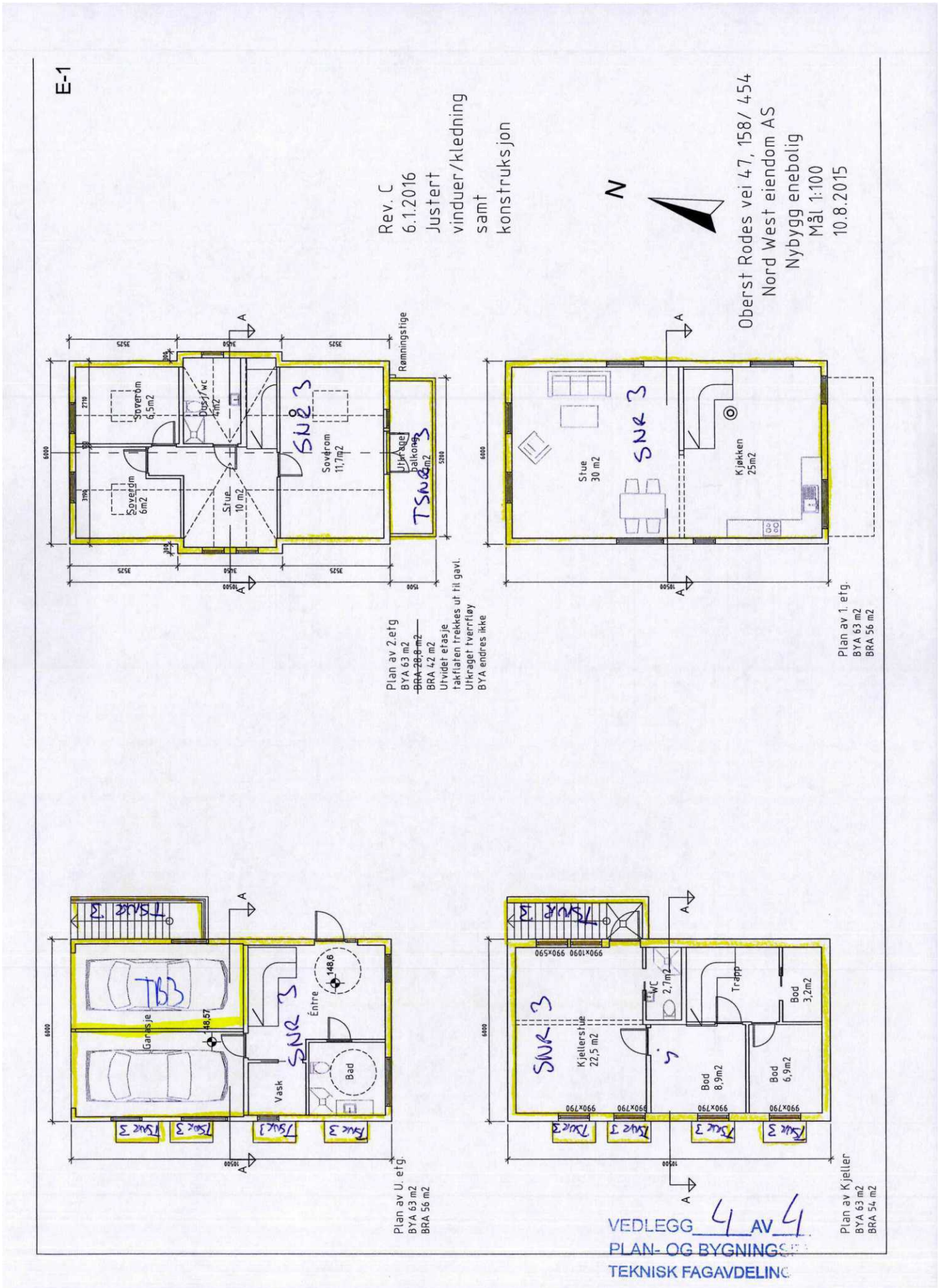
Ny 2. etg.

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



PLAN AV NY 2.ETASJE
BYA 143,5 M2
BRA 124,5 M2

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGS
TEKNISK FAGAVDELING

Oberst Rodes vei 47A

Nabolaget Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	13 min 1.2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkerudveien Linje 74, 75A, 75B	1 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	7 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.7 km

BARNEHAGER

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.4 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 72 barn	7 min 0.6 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage ... 32 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	7 min
Kiwi Lambertseter Senter	9 min

FINN 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

Lambertseter Senter	8 min
Boots apotek Lambertseter	7 min
Lambertseter Vinmonopol	7 min

SPORT

Nordstrand kunstgressbane	6 min
Lambertseter idrettsanlegg	9 min
SATS Lambertseter	8 min
EVO Lambertseter Senter	10 min

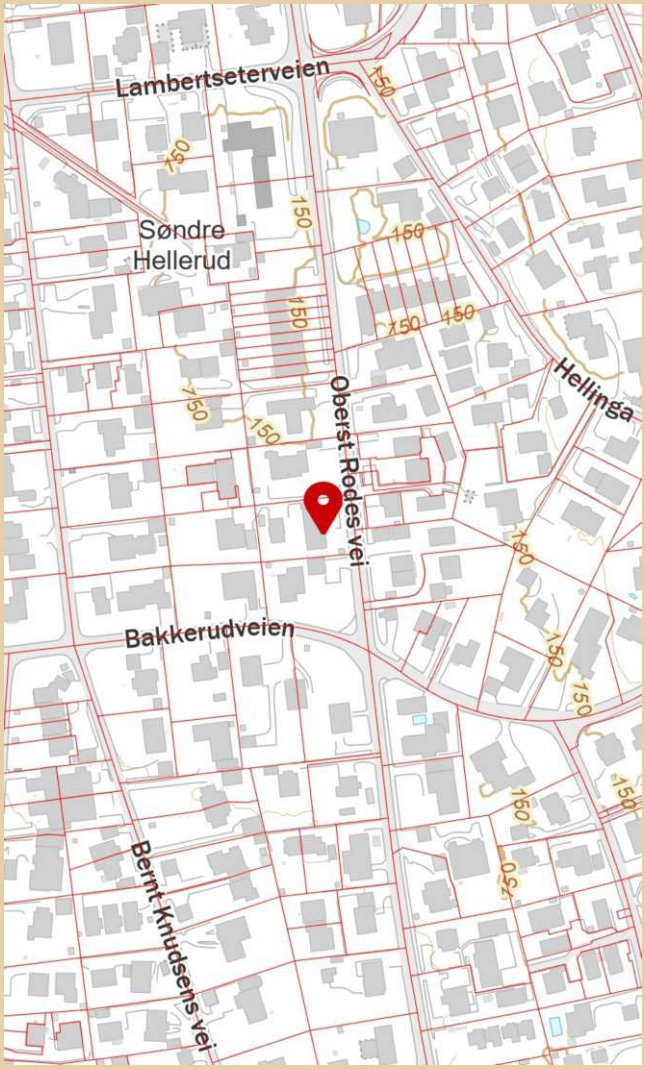
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Oberst Rodes vei 47 A, 1165 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 454, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260107

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
