PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RØDTVETVEIEN 73 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

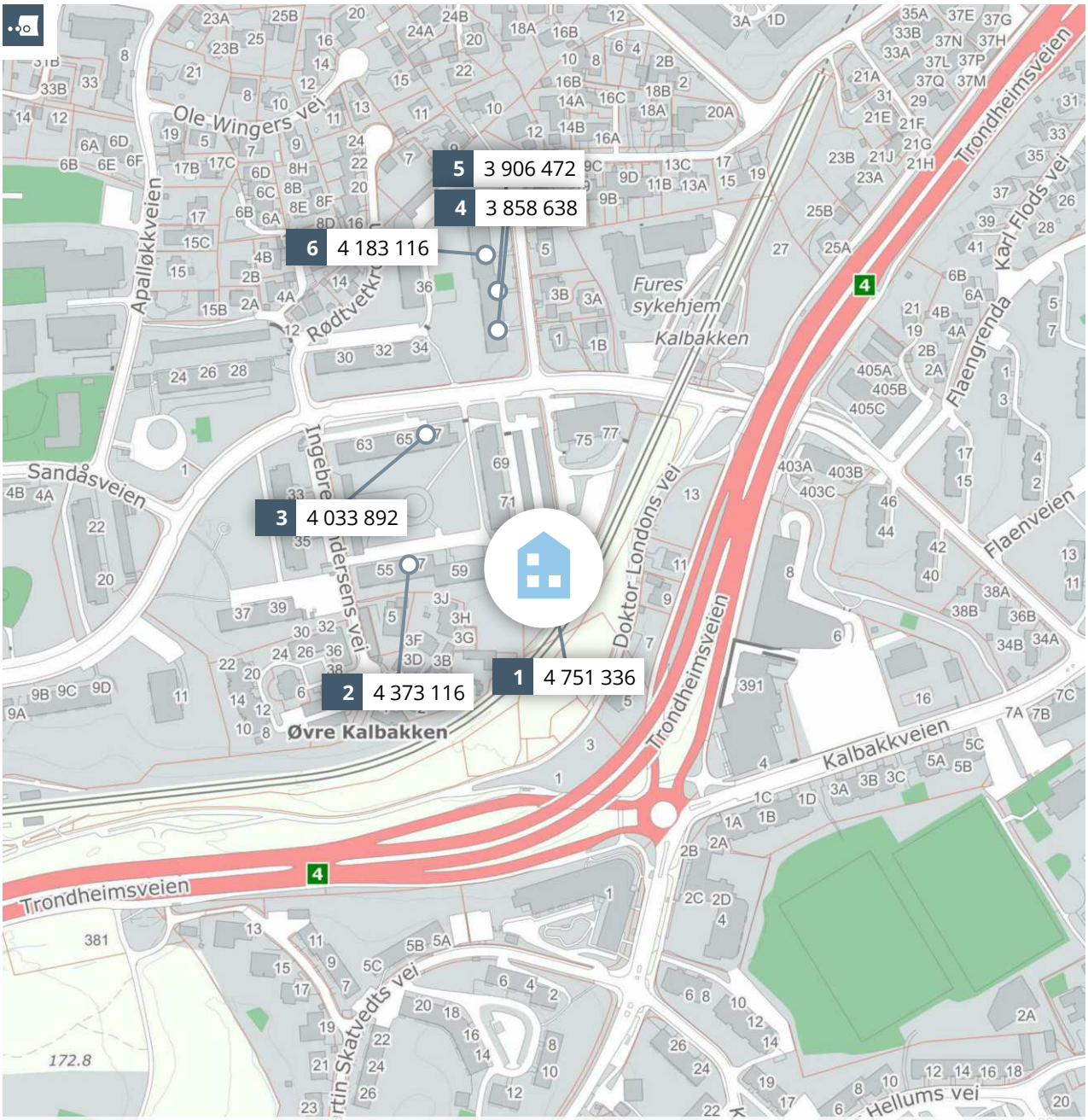
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØDTVETVEIEN 73 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 13.05.2026

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: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødtvetveien 73 B, 0955 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1985

GNR 90 BNR 502 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RØDTVET

Verdivurdert til

3 750 000

102 164	3 852 164	77 043
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	4 956
Formue	38 579
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rødtvetveien 73 A 64 m² 1985 3. etg 3 sov	10.12.2025	4 750 000	**4 750 000**	1 336	4 751 336	**74 240**
2 Rødtvetveien 57 54 m² 1951 3. etg 2 sov	22.01.2026	4 290 000	**4 290 000**	83 116	4 373 116	**80 984**
3 Rødtvetveien 67 55 m² 1962 2. etg 2 sov	26.01.2026	3 950 000	**3 950 000**	83 892	4 033 892	**73 343**
4 Kristian Bogneruds vei 2 55 m² 1962 2. etg 1 sov	07.01.2026	3 690 000	**3 775 000**	83 638	3 858 638	**70 157**
5 Kristian Bogneruds vei 4 55 m² 1962 1. etg 1 sov	21.02.2025	3 600 000	**3 820 000**	86 472	3 906 472	**71 027**
6 Kristian Bogneruds vei 6 55 m² 1961 1. etg 1 sov	18.02.2026	3 850 000	**4 100 000**	83 116	4 183 116	**76 057**

Rødtvetveien 73 B er en lys, attraktiv og tiltalende 2-roms selveierleilighet med god planløsning og standard. Eiendommen har gangavstand til barnehager og skoler, samt umiddelbar nærhet til T-banestasjon. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, og det er foretatt flere oppgraderinger i løpet av årene. Blant annet ble kjøkkenet pusset opp i 2023, og vinduene tatt i regi av sameiet i 2026.

En innbydende entré tar deg inn i denne trivelige leiligheten. Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning, og rommet har god plass til møblement. Kjøkkendelen er lekkert innredet med alle hvitevarer inkludert, og fra stuedelen er det utgang til balkong. Videre har leiligheten et kjempestort soverom, samt et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Perfekt førstegangskjøp!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.07.2022	28.07.2022	05.09.2022	3 100 000	3 450 000	0	3 450 000	
09.06.1995		09.06.1995	-	375 000	-	375 000	
03.09.1985		03.09.1985	-	345 000	-	345 000	2

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

Leiligheter til salgs i RØDTVET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 346 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i RØDTVET grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.5M
4.3M
4 235 000 Salgspris i snitt
4 088 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 043 Rødtvetveien 73 B Totalpris 3 852 164

72 324 RØDTVET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

69 071 Grorud bydel i snitt siste 3 mnd

Rødtvetveien 73 B
0955 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1985
BRA:	60 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	10	1	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Rødtvetveien 73 B
0955 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42949

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Våtrom med manglende tetthet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Elde/slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Gulvfuger, samt flere silikonfuger med svertesopp/sprukket veggflis bak dusjkabinett/deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder på sanitærutstyr og innredninger/manglende drensåpning fra innebygget sisterne/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne.
Vegger	Flere vegger med dårlig "finish".
Innvendige dører	Elde/slitasje (baderomsdør).
Entredør	Arm for dørpumpe med dårlig innfesting/døren er tung å åpne.
Utvendig solavskjerming	Markise med værslitasje

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.5.2026	**11.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Vanathi Thiyagarajah**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 08.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rødtvetveien 73 B, 0955 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**90**	Bruksnr:	**502**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**25**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1985** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygning oppført i elementmur. Flatt tak i betong tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp utført i støpt terrazzo.

Tidligere takst opplyser at yttertaket ble tekket om i 2016/2017. Nye vifter på tak ble montert i 2019.

Umiddelbar nærhet til t-bane. Støy må derfor påregnes.

Tomtestørrelse: 3613.3 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 233-240 cm).	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**60**	**50**	**10**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 10 m2. Nr. 25. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong antatt utført i stål og glassfiber, forankret til bygning. Dekke med trefliser. Plassbygde sittebenker. Størrelse: 5,6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Trefliser med behov for overflatebehandlinger. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedør med 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og heve/skyvedør er datert 2026.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 12 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Epoq kjøkkeninnredning med finerte fronter, kvarts benkeplater (iflg. faktura), underlimt oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2023.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Arbeider i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2023. Iflg. fremlagt faktura.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder. Avløpsrør tilknyttet kjøkken fra 2023 gis TG-0.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2023: montert nytt stoppe kran til kald og varmt vann, montert nytt blandebatteri til kjøkken og koblet til vann. Waterguard satt på kald vann ledding. Kunden har levert blandebatteri. Iflg. fremlagt faktura.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder. Vanninstallasjoner fra 2023 gis TG-0.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om arbeider utført av bekjent elektriker.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på el-anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Eier opplyser at det skal utføres el-kontroll før overtagelse.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater. Eier opplyser at veggene er malt i 2026. Nytt dusjkabinett ble montert samtidig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent årstall.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Gulvfuger, samt flere silikonfuger med svertesopp. Sprukket veggflis bak dusjkabinett. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Slukløsning fra byggeår.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Slukløsning fra byggeår. Manglende mulighet for kontroll av eventuelt tettesjikt i sluk grunnet overdekning. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det ble registrert utettheter i vegg bak dusjkabinett etter fjerning av tidligere vannrør. Ved dusjing rett på overflater vil vann trenge inn til tilstøtende konstruksjon.
Våtrom med manglende tetthet gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering.
I mellomtiden må det fortsatt dusjes i lukket kabinett for å hindre overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med toalett, dusjkabinett i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Dusjkabinett fra 2026 gis TG-0.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.

6.11 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Eier opplyser at nye gulv ble lagt i 2023.

Oppsummering	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	**TG-2**

Flere vegger med dårlig "finish" gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere innerdør tilknyttet soverom gis TG-1.

6.15 Elvarme

Beskrivelse

Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Belysning

Beskrivelse

Spotlys.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Entredør

Beskrivelse

Malt entredør (B30) med kikkehull, sikkerhetslås og dørpumpe.

Oppsummering **TG-2**

Entredør fra 1984 med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
Arm for dørpumpe med dårlig innfesting. Entredøren i tillegg tung å åpne. Mulig årsak er feilmontering eller feil type dørpumpe som er montert. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere kontroll for å avdekke oppgitt årsak til avvik tilknyttet dørpumpe. Tiltak må vurderes deretter.

6.19 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markise.

Oppsummering **TG-2**

Markise med værslitasje gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Markise er moden for utskifting.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260080
Addresse	Rødtvetveien 73 B		
Postnr.	0955	Sted	OSLO
Selgers navn	Vanathi Thiyagarajah		

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?

08/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i fliser og i fugene mellom flisene (som er tettet igjen med akrylfugemasse)

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

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

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

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

Montert ny stoppekran til kaldt- og varmtvann, montert nytt blandebatteri til kjøkken og koblet til vann og avløp. Water-guard satt på kald vann ledning.

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:

Arbeidet ble utført av Bj Rør AS

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

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:

Det ble byttet vinduer og skyvedør gjennom sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Vindu entreprenøren AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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

Har en liste over el-arbeidet som er utført som kan fremvises ved forespørsel.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vennetjeneste utført av elektriker.

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

Beskrivelse:

Bytte av vindu og skyvedør

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Veggen mellom baderommet og kjøkkenet virker å ikke ha stendere. Det er malingsmerker og spraymalingsmerker på den ene balkongveggen. Det er et lite hakk i gulvet ved kjøkkenområdet.Dekkfronten til oppvaskmaskinen er løs.

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.

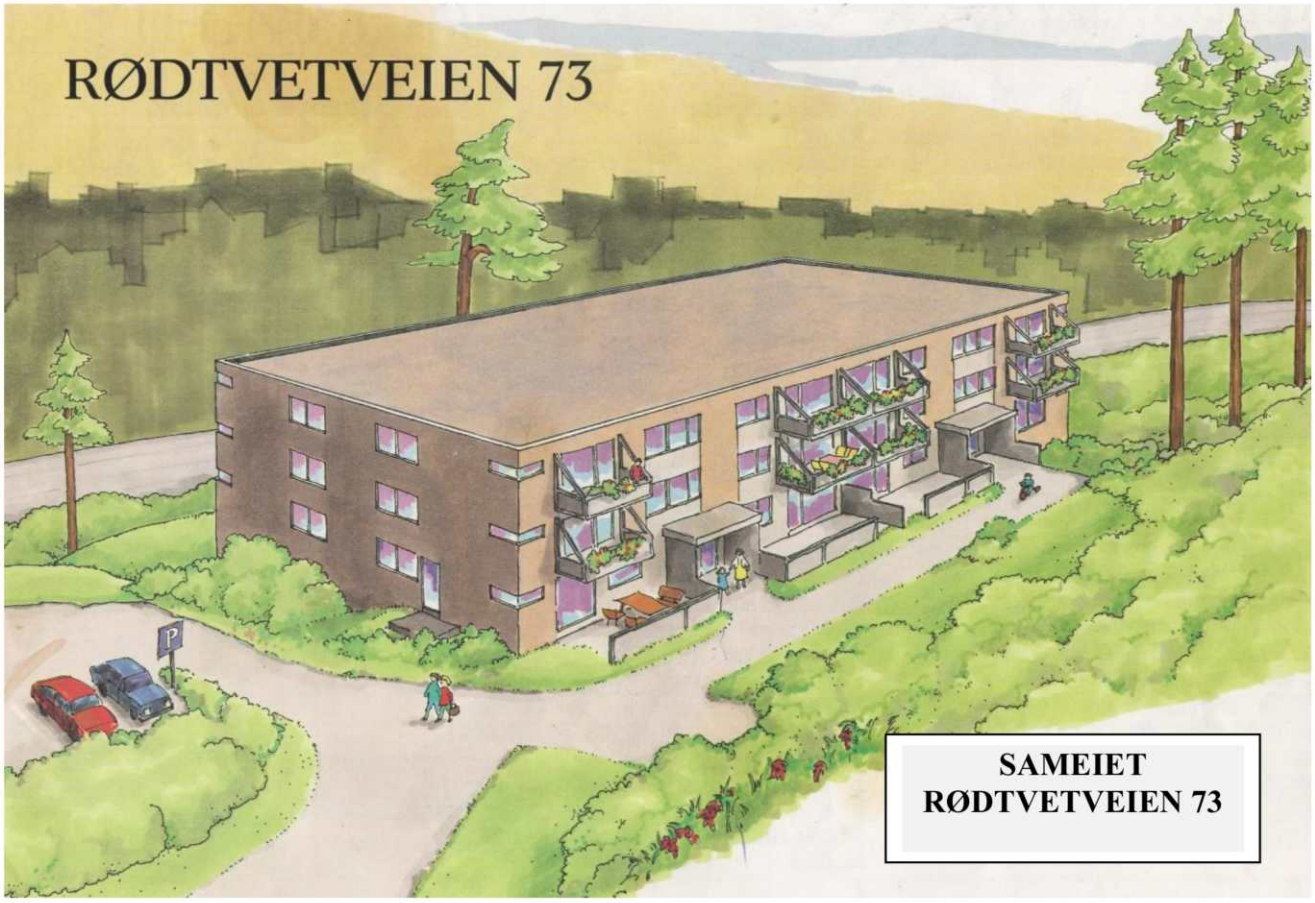
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Vanathi Thiyagarajah*

Initialer selger:
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RØDTVETVEIEN 73

(Jfr. Lov om eierseksjoner av 16.07.2017)

§ 1 - FORMÅL

Sameiet Rødtvetveien 73 er et administrasjonsorgan stiftet for eierne av leiligheter på festet tomt, gnr. 90 bnr. 502 Rødtvetveien 73, 0955 Oslo, med formål å ivareta medlemmenes interesser. Organisasjonsnummer: 974 478 633

§ 2 - FELLESUTGIFTER

Eiere av leiligheter har etter sin kjøpekontrakt plikt til å være medlem av sameiet og betale de beløp som av styret fastsettes til dekning av fellesutgifter.

Fellesutgiftene omfatter blant annet festeavgift, eiendomsskatt, vannavgift, renholdsavgift, forsikringspremie, elektrisk strøm i oppganger, kjeller, oppvarming av vann, godtgjørelse til forretningsfører, snøbrøyting, gressklipping og utvendige vedlikeholdsavgifter.

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne etter leilighetstype med et fast beløp som skal betales den 1. pr. måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av budsjett som fremlegges på årsmøte.

Strøm til motorvarmere betales via felleskostnadene.

§ 3 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøte og skal bestå av minimum 3 - maksimum 5 personer.
Ett av styrets medlemmer skal være regnskapsfører.

Både personlige eiere av leiligheter og deres ektefeller/samboere er valgbare, men ikke samtidig. Styret må bestå av minst en representant fra hver oppgang.

Funksjonstiden for styret er ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg er tillatt.

Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av årmøtet.

Styret ansetter eventuell forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret velger kontaktperson som skal være ansvarlig for godkjenning av bilag, som videresendes til regnskapsfører.

§ 4 - ÅRSMØTE

Årsmøte er sameiets øverste myndighet. Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Forslag som ønskes behandlet av årsmøtet må være innsendt skriftlig til styret senest 8 dager før møtet.
Årsmøtet behandler:

1. Valg av ordstyrer
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Innkomne forslag
5. Valg av revisor
6. Valg av styre

Det føres protokoll for årsmøtet. Kopi sendes samtlige eiere.

§ 5 - EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 - STEMMERETT

Hver seksjon kan avgi en stemme.

§ 7 - MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende etter nærmere bestemmelser i § 38 og § 39 i lov om eierseksjoner pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse samt til dekning av eventuell udekket andel av fellesomkostninger kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett, stor kr. 10.000,-, med prioritet etter 85% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

§ 8 - VEDLIKEHOLD FELLESAREAL

Styret sørger for det utvendige vedlikehold av bygningen og videre vedlikehold av fellesrom samt plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendige til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp m.v., samt sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet. Fryser eller andre elektriske apparater til eget bruk tilkoblet sameiets strømnett er ikke tillatt i boder.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Gjelder det arbeider til et større beløp skal saken på forhånd være lagt frem på et sameiermøte.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler på fellesareal som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv skal meldes skriftlig til styret.

- **Trappevask**

Trappevask i sameiet utføres hver uke av innleid firma.
Ved inn- og utflytting er sameier pliktig til å foreta vask og opprydding fra sin entredør og ut/ned til utgangsdøren. Vask og opprydding gjelder også utfra sameiers kjellerbod og ut til utgangsdøren.

- **Dugnader**

Etter vedtak på årsmøtet 30.04.2012 gjeninnføres dugnader i sameiet.
Dugnad utføres to – 2 ganger i året.

- **Avfall**

Sameiet har to avfallsbeholdere. Den ene er til restavfall, matavfall og plast. Den andre er til papp og papir. Enhver plikter å pakke sitt avfall på riktig måte. Poser skal knyttes med dobbel knute. Papp skal brettes. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne

Ved hver vår dugnad bestilles det container. Saker som ikke kan kastes i avfallsdunkene må selv fraktes til avfallstation eks: Alnabru forbrenningsanlegg" eller oppbevares av den enkelte sameier imellomtiden.

§ 9 - ORDENSREGLER

Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved utleie av leilighet å gjøre leietaker kjent med disse.

- **Utgangsdører/kjellerdører**

Utgangsdørene holdes låst hele døgnet.
Kjellerdører skal holdes låst og lyset slukket.

- **Hundehold**

Hunder skal holdes i bånd når de ferdes på fellesområdet.
Hundeeieren er forpliktet til å fjerne hundemøkk på sameiets fellesområde.
Det skal ikke være lov å ha mer enn en hund pr. leilighet. Søknad sendes styret ved anskaffelse av flere hunder.

- **Plassering av sykler, kjelker osv**.

Sykler, kjelker osv. skal ikke plasseres i oppgangene.
Etter flere ulykker og branner er det forbudt med oppbevaring av el sparkesykkel og elsykkel i leilighet eller i sameiets kjellerbod/ganger i fare for brann. El sparkesykler og el sykler skal oppbevares og låses ute i sameiets sykkelparkering.

- **Parkering**

Hver sameier parkerer sin bil på oppmerket plass. Øverste parkeringsplass er beregnet på gjester. Gjester må ha en parkeringslapp liggende synlig i frontruten ellers vil bilen uten varsel bli fjernet.

Inn- og utkjøring foran oppgangene er kun tillatt for av- og pålasting. Motoren skal slås av. Gressplenen skal ikke benyttes som snuplass. Porten skal lukkes etter utkjørsel.

- **Ro i leilighetene**

Det skal være alminnelig ro og orden i sameiet etter kl. 23.00.
Banking og boring tillates ikke etter kl 21.00 på hverdager. På lørdager, søndager og helligdager skal det ikke bankes eller borres.

Leilighetene skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres av støy. Vis hensyn.

Ved selskapelighet etter kl 23.00 skal det tas særlig hensyn til naboer. Ved større selskapeligheter skal naober varsles.

- **Grilling røyking**

Grilling er ikke tillatt på balkongene pga. stor brannfare. Grilling kan foretas ute på fellesarealets nedeste del, slik at grillukt ikke er til sjenanse for andre sameiere. Etter bruk skal plassen ryddes. Engangsgriller må ikke plasseres direkte på gressplenen. Benkeplassen skal ryddes etter bruk og "plassen er sone fri område" røykfritt. Det skal ikke grilles på benken, heller ikke bruk av bord grill.

Det er ønskelig at folk tar hensyn ved røyking ute på veranda siden alle boliger ligger tett oppe på hverandre og beboere får dette rett inn i stuen.

- **Parabol**

Parabol antenne er ikke tillatt å montere i sameiet.

- **Tørking og lufting av tøy**

Ved tørking og lufting av tøy og tepper må ikke disse henges over balkongkanten. Risting og banking av tøy og tepper er heller ikke tillatt utover balkongkanten.

- **Kjøkkenventilator**

Det må ikke kobles elektrisk/motorisert kjøkkenventilator på sameiets fellesavtrekksanlegg.

§ 10 - FRAFLYTTING

Ved salg eller utleie av en leilighet skal skriftlig melding leveres styret.

Kjøper av leilighet skal undersøkes og godkjennes av styret. Begrunnet "i særskilte uheldige situasjoner kan det i verstefall være uønskede kjent aktør(er) eller person(er)".

§ 11 - SKILTING

All skilting på postkasser og utvendige ringeknapper skal være ensartet.
Enhver sameier eller leietaker plikter å ha navnskilt på sin entredør.

§ 12 - MOTORVARMERE

Reparasjon og vedlikehold av motorvarmere betales av seksjonseier dersom vedkommende beviselig har forårsaket skade.

§ 13 - UTLEIE AV LEILIGHET

Eier av seksjon har ansvar ovenfor Sameiet og dets valgte styre for oppfølging av sameiets vedtekter ved utleie av eiers seksjon. Eier må påse at leietaker forholder seg til de vedtatte regler. Dette gjelder for trappevask, dugnad, vedlikehold , jfr. §8 og § 9.

Ved utleie skal melding sendes styret på forhånd. Meldingen skal inneholde ny adresse til eier, leierens navn og varighet av utleie. Styret kan gripe inn og nekte utleie ved gjentagende korttidsutleie. Slik nektelse kan bare foretas når det foreligger saklig grunn til det.
Ved utleie anbefales bruk av standard kontrakt.
Ved hvert skifte av leietaker skal det betales et gebyr på kr 500,- til sameie.

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie-/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten.

Kun antall personer nevnt i kontrakten skal bo. Flytter flere inn skal det umiddelbart meldes til styret med navn kontaktinfo. Av hensyn til sikkerhet ved brann skal styret alltid være informert om antall beboere

For øvrig gjelder bestemmelser i Lov om Eierseksjoner nr 65 av 16. juni 2017.

DAGBOKFØRT

20.SEP.84 947119

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Rolf Steen, Torill Steen, Annie Frøshaug, Tom Frøshaug, Per Arne Steen og Elisabeth Steen representert ved ROAR MORTENSEN, ORELIVN. 2C, OSLO 5 f.nr. 230343 32386	

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Moderne Bygg A/S, Blindernvn. 5, Oslo 3	

DAGBOKFØRT

11.FEB.85 008479

BYSKRIVEREN I OSLO

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
90	24	Oslo

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festenr	Areal
90	502	Område B	3.400 m2

i samsvar med 2) –

☐ kartforretning/målebrev, datert .....

☐ attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Bebyggelse med ca. 30 leiligheter i boligblokk

og overtas av festeren 2) –

☐ med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

☒ med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

☐ med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr		Dato
54.000,-	pr. år, forskuddsvis, hel-/halvårlig, første gang	1. januar 1984
beregnet etter ... 6.	% p.a. av tomteverdien	Kr 900.000,-

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

nerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

90 år

regnet fra –

Dato
1. januar 1984

1)

[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre XX 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter XXXXXXXXX 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren plikter å holde arealet i ordentlig stand. Dette gjelder også bebyggelsen når denne er oppført. Gjerdehold tilligger festeren. Festeren bærer alle skatter og avgifter som påligger eller måtte bli pålagt eiendommen, herunder eiendomsskatt og kloakkavgift.

Festearealet skal bebygges i samsvar med foreliggende reguleringsplan, eventuelt med de korrigeringer som kan bli pålagt av offentlige myndigheter og i forståelse med bortfesteren.

Partene er enige om at utnyttelsesgraden skal være nærmest mulig det tillatte maksimum. Bortfester er inneforstått med at oppføring av bebyggelse vil skje i samarbeid med et boligbyggelag/borettslag.

Når bebyggelsen er ferdig oppført eller på det punkt som det måtte finnes hensiktsmessig, skal festekontrakten transporteres til det nystiftede borettslag.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato	Oslo, 11. oktober 1983
Bortfester	Rolf Steen, Torill Steen, Annie Frøshaug, Tom Frøshaug, Per Arne Steen, Elisabeth Steen representert ved: ROAR MORTENSEN Roar Mortensen ifølg fullmakt

Sted og dato	Oslo, 11. oktober 1983
Fester	Moderne Bygg A/S Inge N Dolve Knell R Holle

DAGBOKFØRT

20.SEP.84 047119

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250,-
Dok. avgift betalt med kr. 0
~~Merknad etter tgll. § 11:~~

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

F. Hanssen
Bem.

OSLO BYSKRIVERE EMBETE

Moderne Bygg A/S transporterer herved sine rettigheter og forpliktelser i medhold til denne festekontrakt til de som til enhver tid er eiere av seksjonene på gnr. 90, bnr. 502 i Rødtvetveien 73 i Oslo .

Oslo, den 16.1.85

Moderne Bygg A/S

Det bekreftes herved at Kjell R. Helle og Inge N. Dolve egenhendig har undertegnet på vegne av Moderne Bygg A/S

Oslo, den 16.1.85

Røar Foss
Skiferlia 29
1352 Kolsås

Birgit S. Eriksen
Birgit S. Eriksen
Åmotveien 2 C
Oslo 8

DAGBOKFØRT

11.FEB.85 008479

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250,-
~~Dok.avgift betalt med kr.~~
~~Merknad etter tgll. § 11:~~

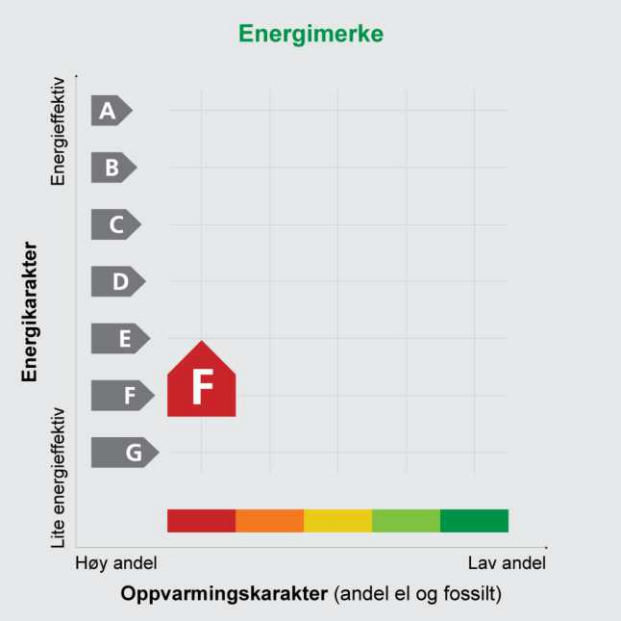
F. Hanssen
Bem.

OSLO BYSKRIVERE EMBETE

11/2 85
250,-

ENERGIATTEST

Adresse	Rødtvetveien 73B
Postnr	0955
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	90
Bnr.	502
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1419723
Dato	05.07.2022



Innmeldt av	Johan Offigstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødtvetveien 73B
Postnr/Sted: 0955 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.07.2022 11:44:55
Energimerkenummer: A2022-1419723
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Johan Offigstad

Gnr: 90
Bnr: 502
Seksjonsnr: 25
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

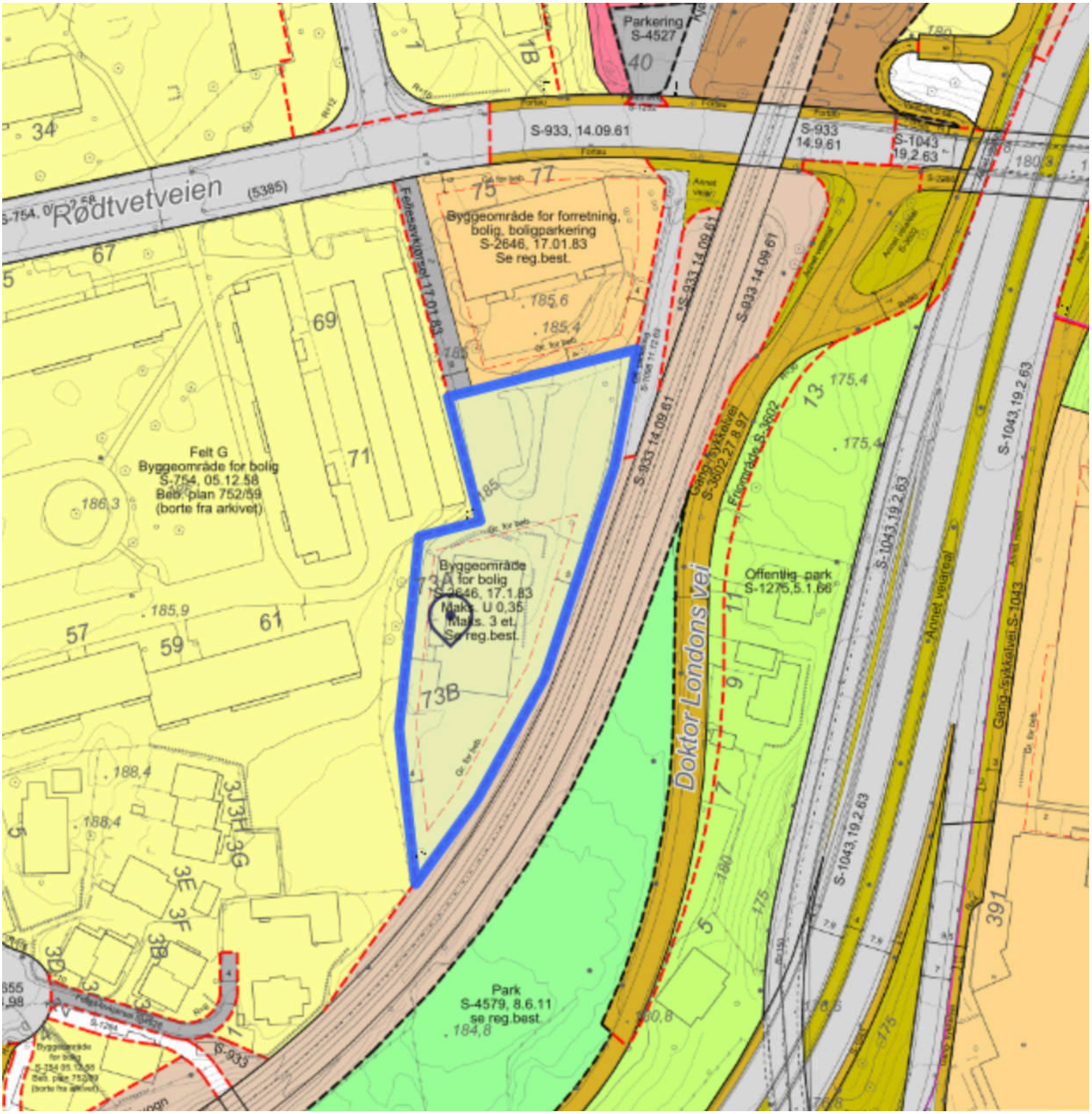
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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


Parkering
S-4527
40
S-933, 14.09.61
S-933
14.9.61
S-1043
19.2.63
Rødtvetveien
(5385)
Byggeområde for forretning,
bolig, boligparkering
S-2646, 17.01.83
Se reg.best.
Felt G
Byggeområde for bolig
S-754, 05.12.58
Beb. plan 752/59
(borte fra arkivet)
Byggeområde
for bolig
S-2646, 17.1.83
Maks. U 0,35
Maks. 3 et.
Se reg.best.
Doktor Londons vei
Offentlig park
S-1275,5.1.66
Annet vegareal
Gang-/sykkelvei S-1043
Park
S-4579, 8.6.11
se reg.best.
Gr. for beb.

Rødtvetveien 73B

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalbakken Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Flaen Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	7 min 0.6 km
Flaen barnehage (1-6 år) 81 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rødtvet	6 min
Meny Kalbakken	6 min

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	17 min
Apotek 1 Kalbakken	7 min
Grorud Vinmonopol	17 min

SPORT

Rødtvet skole	5 min
Flaengrenda ballbinge	9 min
SATS Kalbakken	5 min
Fresh Fitness Kalbakken	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

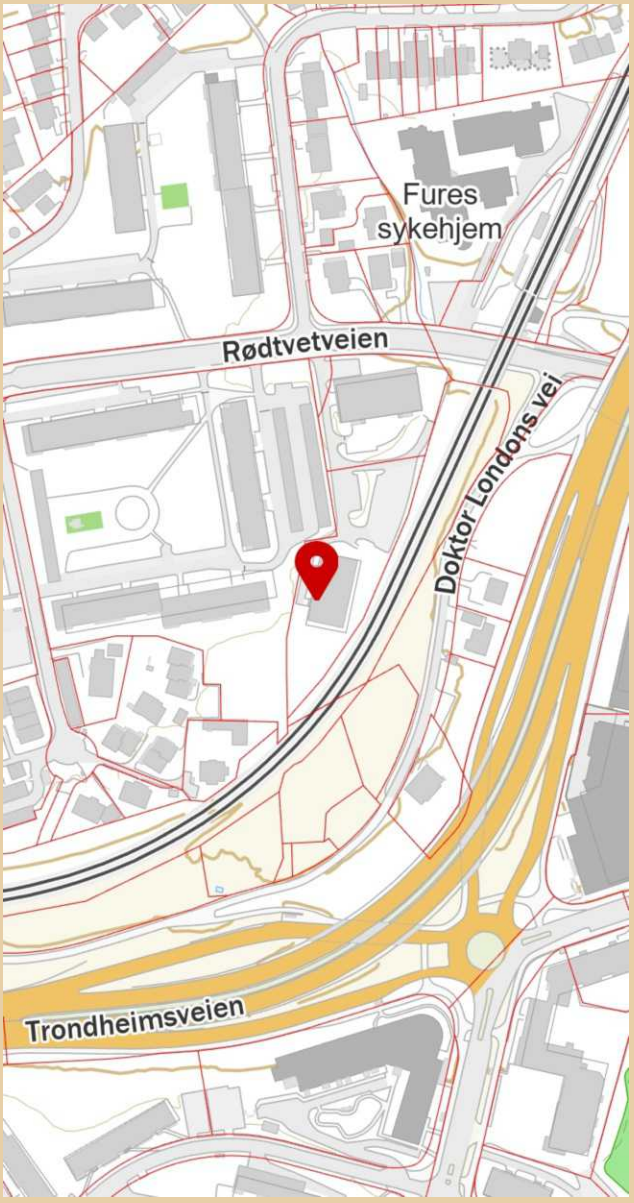
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødtvetveien 73 B, 0955 Oslo
Gnr. 90, Bnr. 502, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
