PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ROGNERUDVEIEN 14

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Vedtekter

Arealbekreftelse

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rognerudveien 14
Verksted/Hobbyrom



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Rognerudveien 14, 0681 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Ann-Louise Grimstad.
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1.342 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1955

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.06.2026
Forutsetninger:	Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Det presiseres at det var vanskelig fremkommelighet ved vurdering av enkelte bygningsdeler. Boligen var møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1955 og tilbygget i 2015. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 70 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Ann-Louise Grimstad.
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen og beplatning ved fellesarealet.

OM BYGGEMETODEN:

Horisontaldelt tomannsbolig, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmurer av pusset betong.
Bærende yttervegger, utvendig kledd med malt liggende panel.
Etasjeskille av tre. Deler av etasjeskillet er brannisolert. Dette i følge eier. Ikke kontrollert.
Saltakkonstruksjon, tekket med glasert takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med generelt behov for oppgradering.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: vedovn i stuen, elektriske panelovner, varmekabler i våtromsgulv, gang, entre og kontor.
Mrk. varmekilder er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

DOKUMENTKONTROLL:

Originale tegninger og ferdigattest.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vegger: fliser på badene og deler av kontor. pussete og malte betongvegger.
Enkelte av betongveggene er forblendet med rullestein.
Et soverom med ubehandlet gipsplater.
Øvrige overflater av malt panel og tapetserte vegger.
Skapnisje i stue og et av soverommene.
Tak: malt panel, pusset mur, hvite takplater og pusset murhimlinger.
Innfelt downlights på badene.
Ubehandlet gipsplater på et av soverommene.
Gulv: 3 - stavs parkett i stue og gang. 2 og 1 - stavs parkett på soverommene.
Fliser på badene, kontor, mellomgang og entre.
Vinylbelegg i deler av gangen. Pusset betong i boder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Høyder i boligen: 2.24 - 2.39 meter.
Det må påberegnes oppgradering av overflater og innvendige dører i boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2015 - tilbygg.
2006/07 - oppgradert våtrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	116			7
Garasje/bod		29		
SUM BYGNING	116	29		7
SUM BRA	145			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, gang, stue, kjøkken, 2 stk bad, mellomgang, 2 stk boder, kontor og 3 stk soverom.

BRA-e:

Utvendige boder og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
Mrk. seksjonene deler felles garasje og bodareal. Vedtektene er ikke kontrollert. Arealmålene er derfor oppmålt med forbehold.

GARASJE / UTHUS:

Boligen deler garasje med andre seksjonseier.
Garasjen benyttes som bod.



EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

30/06/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Pusset og malte grunnmurer av betong.

Merknader:

Dreneringen er fra ca 1993 ved garasjen og 2006/2014 ved tilbygget del. Dette i følge eiere.
Ikke tilstrekkelig festet grunnmursplast og manglende topplister, enkelte steder.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
Eldre drenering vil ofte ha redusert funksjonsevne, noe som kan føre til alvorlige konsekvenser for både bygningen og inneklimaet.
Når drensrørene tettes eller massene rundt grunnmuren mister sin drenerende evne, vil vann kunne samle seg og trenge inn i konstruksjonen.
Enkelte sprekker i utvendig puss. Ikke kontrollert dybde.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Felles eiet kjeller er kun visulet kontrollert og stikkmålt etter fukt under befaringen.
Det ble ikke påvist forhøyede verdier.
Dette er ingen garanti og kjelleren anbefales nærmere undersøkt.
Det er målt høyder fra 1.38 - 1.87 meter og et areal på ca 15 m².

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra oversiden/vei mot boligen.

Merknader:

Det er fall mot bygningen fra oversiden/vei.
Et fall fra vei mot en bolig kan skape utfordringer med overvann.
Mulige tiltak kan være etablering av åpne drensgrøfter, tørrbrønner eller drensrenner på tvers av fallet.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Boligen har liggende utvendig kledning.
Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter ved byggeår og 2014.

Merknader:



Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.
Det er registrert sprekker på kledningen enkelte steder.
Det må påberegnes utskifting av ytterkledning ved deler av boligen.
Omramming rundt vinduer ligger for tett. Dette kan føre til råte, da vannet ikke ledes bort.
Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav som er 30 cm.
Kledning for nærme bakken fører til at treverket trekker fuktighet,
noe som gir stor risiko for råte, soppvekst og skadedyr.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag. 2 lag pressglass og datostemplet 2013.
Balkongdør av tre med 3-lag energiglass og datostemplet 2015.
Fastkarms vindu av tre med 3-lag pressglass, datostemplet 2010.
2-fags vinduer i mellomgang og kjøkken, antatt fra byggeår.
Kontor: Horisontalhengslet vindu av tre med 2-lag energiglass. Datostemplet 2007.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter og glassfelt.

Merknader:

Åpent skruehull i bunnkarm.
Dette øker risikoen for fukt ned i karmen.
Løst håndtak på horisontalhengslet vindu.
Avflasset maling på enkelte karmer og beslag.
Vinduer og dører er funksjonstestet ok.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år, avhengig av vedlikehold.
Vinduer i kjøkken og mellomgang har passert antatt levetid og
tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, samt isoleringsevne.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Merknader:

Taktekkingen er fra ca 1990, i følge forrige rapport.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med glasert takstein.
Renner, nedløp og beslag av hvitlakkert og plastisolbelagt metall.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan. Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.
Det er registrert enkelte eldre renner og taknedløp.
Det er lagt membranfolie på taket over deler av boligen.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på dette.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft over seksjon 1.

Merknader:

Ikke besiktiget.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Østvendt balkong på 7 m² med utgang fra stuen.
Betongkonstruksjon.
Balkongen ligger over kjelleren.
Skifer på gulvet.
Rekkverk av smijern.

Merknader:

Rekkverkshøyden er målt til 83 cm.
Iht TEK 17 skal høyden være minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.
Det gjøres likevel oppmerksom på lav rekkverkshøyde medfører en risiko;
voksne og barn kan lett miste balansen og falle over kanten ved uhell eller sammenstøt.
Mose på fuger. Mose i utvendige skiferfuger holder på fuktighet og trenger gradvis dypere inn i strukturen.
Dette kan føre til at fugemassen smuldrer opp og at steinen forskyves.
I verste fall risikerer du frostsprengning, der vann utvider seg når det fryser og skader eller brekker skiferen.
Det er målt 25 mm fall fra yttervegg til ytterkant gulv.

7. Våtrom

7.1 Bad ved kjøkken

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.



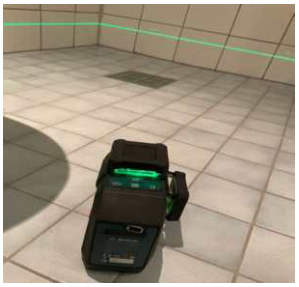
Fritthengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med skap av slette fronter.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvtoalett.

Merknader:

Vegger målt opptil 5 cm ute av lodd.
Ved så store avvik vil det være overhengende fare for at membranen sprekker eller ikke hefter ordentlig i hjørner og overganger.
Dette kan føre til fuktskader.
Visulet markant svakt og vanskelig ved montering av innredning, store gliper mellom skap og vegg vil oppstå.
Dusjdører vil skråne og vil ikke kunne lukke seg tett igjen, noe som kan gi vannsøl utenfor dusjsonen.
Ikke faglig utført, ujevne fliser og for stor dybde på fuger.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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



Flislagt gulv med 100 mm x 100 mm fliser.

Merknader:

Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-40 år, avhengig av vedlikehold.

Det er registrert mindre sprekker i silikonfuger.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2006.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås og antatt slukmansjett under klemringen.

Merknader:

Ukjent membranløsning, antatt benyttet smøremembran.
Det er ikke boret hull, men fuktkontrollert i åpning ved tilstøtende vegg og ved overflater i og rundt badet. Dette uten å finne forhøyede verdier.
Bane og smøremembran har en antatt levetid på 20-30 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.2 Bad ved kontor

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning av eldre kommode/skjenk.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare buede glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og badekar.
Elektrisk sensorvifte.

Merknader:

Enkelte fliser ligger ukjent og påførte fuger er antatt utført av ufaglærte.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-40 år, avhengig av vedlikehold.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med 165 mm x 165 mm fliser.

Merknader:

Det er målt noe svakt fall. Det er målt 4 mm fall i dusjsonen.
Iht TEK17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket.
Det er målt 10 mm terskelhøyde. Terskelen er festet med skruer direkte ned i terskelen og til undergulvet.
Dette skaper risko for fukt og råte dersom den blir belastet med vann/fuktighet.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-40 år, avhengig av vedlikehold.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2007.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.

Merknader:

Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger i våtsonen er av mur/betong.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt vaskerommet, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Bane eller smøre membran har en antatt levetid på 20-30 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006 og innredningen er fra 2019.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp og ovn.
Stålvask med 1-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Merknader:

Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

9. Rom under terreng

9.1 Nei

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2006, 2007 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.



Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.



Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for kjøkken og tilstøtende bad, er plassert i bod med bereder.
Stoppekraner for bad ved kontor er i fordelerskap ved tilstøtende bod.
Hovedstoppekranen er plassert i gangen ved bad.

Merknader:

Det er ikke registrert spalte fra fordelerskap ved begge bad for eventuelt lekkasjevann.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Eldre tappearmaturer i boligen.
Pakninger, innmat og rørforbindelser blir sprø med årene. Eldre armaturer kan utvikle drypp eller brudd.
Tappearmatur har en antatt levetid på 15-25 år.
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på 198 liter er plassert i rom(bod) uten sluk.
Berederen står innkasset i plastisolbelagt metall.
Det er etablert avløpsrør fra kassen ut mot badet.
Berederens plassering er ikke i henhold til dagens krav, men var i henhold til krav i 2006 ved installering.

Merknader:

Avløpsrøret er ikke registrert direkte fra berederen mot bad/sluk.
Dette medfører risiko ved eventuell lekkasje, da vann ikke ledes mot sluk.
Antatt levetid på bereder av stål er 20-40 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel primært ved lufteventiler på enkelte av vinduene.
Mekanisk ventilator på kjøkkenet med avtrekk ut av ytterveggen.
Naturlig oppdriftsventilasjon og elektrisk sensorvifte i våtrom.

Merknader:

Det er ikke registrert tilluftspalter ved dører til våtrom.
Mangler et våtrom tilluft, fungerer ikke avtrekket som det skal.
Dette fører til at fuktig luft blir værende, noe som gir stor risiko for mugg, sopp og råte.
Det kan også føre til at avtrekksvifter ødelegges og at radon eller vond lukt suges inn fra andre rom.
Det er kun registrert 2 stk veggventiler i boligen. (gang og kontor)
Ingen tilluft i stuen.
Mangel på tilluft i oppholdsrom fører raskt til dårlig inneklima, konsentrasjonsproblemer og økt risiko for helseskader.
Hvis luften ikke skiftes ut, vil fuktighet og forurensning hope seg opp, noe som også kan gi muggvekst og skade boligens konstruksjon.
Ventilasjonen i boligen er ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.
Det anbefales etablert veggventiler i alle rom, tilluftsspalter og elektrsik avtrekk i våtrommene.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på kjøkkenet.
Hovedsikring på 32 ampere og 12 stk kurser.

Merknader:

Det er fremlagt samsvarserklæringer på diverse elektriske oppgraderinger utført i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon
i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvendige bygningsdeler.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen ved garasjen har passert over halvparten av antatt levetid. Ikke tilstrekkelig festet grunnmursplast og manglende topplister, enkelte steder. Eldre drenering vil ofte ha redusert funksjonsevne, noe som kan føre til alvorlige konsekvenser for både bygningen og inneklimaet. Når drensrørene tettes eller massene rundt grunnmuren mister sin drenerende evne, vil vann kunne samle seg og trenge inn i konstruksjonen. Det bør påberegnes oppgradering av dreneringen ved garasjen.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er fall mot boligen fra oversiden/vei. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren . Regnvann og smeltevann kan renne direkte mot grunnmuren. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
2.1	
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning ved deler av boligen. Omramming rundt vinduer ligger for tett. Dette kan føre til råte, da vannet ikke ledes bort. Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav. Kledning for nærme bakken fører til at treverket trekker fuktighet, noe som gir stor risiko for råte, soppvekst og skadedyr.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer i kjøkken og mellomgang har passert antatt levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, samt isoleringsevne.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Mose på fuger. Mose i utvendige skiferfuger holder på fuktighet og trenger gradvis dypere inn i strukturen. Dette kan føre til at fugemassen smuldrer opp og at steinen forskyves. I verste fall risikerer du frostsprengning, der vann utvider seg når det fryser og skader eller brekker skiferen.
7.1.2	Bad ved kjøkken Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har svekket fremtidig funksjon.
7.1.3	Bad ved kjøkken Membran, tettesjiktet og sluk

	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
7.2.1	Bad ved kontor Overflate vegger og himling
	Visuelt ikke faglig utført ved deler av flisleggingen og fuging. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt.
7.2.2	Bad ved kontor Overflate gulv
	Det er målt 10 mm terskelhøyde. Terskelen er festet med skruer direkte ned i terskelen og til undergulvet. Dette skaper risko for fukt og råte dersom den blir belastet med vann/fuktighet. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
7.2.3	Bad ved kontor Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran og sluk har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon. Ikke tilstrekkelig dokumentasjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Eldre tappearmaturer i boligen. Pakninger, innmat og rørforbindelser blir sprø med årene. Eldre armaturer kan utvikle drypp eller brudd. Tappearmatur har en antatt levetid på 15-25 år. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon. Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid. Manglende spalte fra fordelerskap for eventuelt lekkasjevann.
10.2	Varmtvannsbereder
	Berederen er ikke lekkasjesikret. Avløpsrøret er ikke registrert direkte fra berederen mot bad/sluk. Dette medfører risiko ved eventuell lekkasje, da vann ikke ledes mot sluk.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke registrert tilluftspalter ved dører til våtrom. Mangler et våtrom tilluft, fungerer ikke avtrekket som det skal. Dette fører til at fuktig luft blir værende, noe som gir stor risiko for mugg, sopp og råte. Det kan også føre til at avtrekksvifter ødelegges og at radon eller vond lukt suges inn fra andre rom. Det er kun registrert 2 stk veggventiler i boligen. (gang og kontor) Ingen tilluft i stuen. Mangel på tilluft i oppholdsrom fører raskt til dårlig inneklima, konsentrasjonsproblemer og økt risiko for helseskader. Hvis luften ikke skiftes ut, vil fuktighet og forurensning hope seg opp, noe som også kan gi muggvekst og skade boligens konstruksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad ved kjøkken Overflate vegger og himling
	Vegger målt opptil 5 cm ute av lodd. Ved så store avvik vil det være overhengende fare for at membranen sprekker eller ikke hefter ordentlig i hjørner og overganger. Dette kan føre til fuktskader. Visulet markant svakt og vanskelig ved montering av innredning, store gliper mellom skap og vegg vil oppstå. Dusjdører vil skråne og vil ikke kunne lukke seg tett igjen, noe som kan gi vannsøl utenfor dusjsonen. Ikke faglig utført, ujevne fliser og for stor dybde på fuger.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260165
Addresse	Rognerudveien 14		
Postnr.	0681	Sted	OSLO
Selgers navn	Ann-Louise Grimstad		
Selgers navn	Per Egil Grimstad		

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?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A G
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Grunnarbeider, utskiftning av alle rør (vann og avløp) varmekabler og annen utskiftning av all el

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

smøremembran og flisleggingnu i vinter la vi nytt klinker oppe på det gamle gulvet på gjestebadet

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:

se ovan

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

smøremebran iht regler 2005,

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette ble utført av røleggerfirma

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 ovan, alt av el inkl varmekabler

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:

Elfirman Elajo utførde allt

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:

ALLA rør i gulv er byttet.VV-bereder i et kar med avløp til badet for å oppdage evt lekkasje

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:

StorOslo rørleggerfirma

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

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

Del av taket ble lagt med glassert hollandsk taksten 1990, nya delen i 2014

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:

Samme bygge firma som gjorde utbyggingen 2014

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

Beskrivelse:

Et lite kjellervindu bør byttes

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:

Protan har lagt membran på terrassenVinduer ble byttet ifm utbygging i 2014

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet terrassedørVinduet på det store soverommet er byttetRømningsvindu på kontoret er satt inn

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Drenering av nybygg i 2014 og den opprinnelige delen i 2006.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hjelpemann ved graving der gravemaskinen ikke kom til.Festet isolering til veggen

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:

Fakturaer for arbeidet utført i 2014

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Byttet hele det elektriske anlegget

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:

Fakturaer og egenerklæringer

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

Av hvem?:

Infratec

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Vifte på badet

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

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

Initialer selger:
A G
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Utbygging i 2014

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det var utettheter i taket da vi kjøpte. Nytt tak ble lagt i 2006

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

bilder når eier og far til eier legger nytt tak

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse:

Utbygging og seksjonering.Ferdigattest

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Det var en rotte i garasjen i 2019. Tettet hull og fjernet ting som rotter kan spise. Ikke sett noe etter det.I 2015 var det sukkermaur i husetI 2007 var det mus under vasken på kjøkkenet. Etter å ha tettet ved avløpsrøret forsvant problemet.

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.

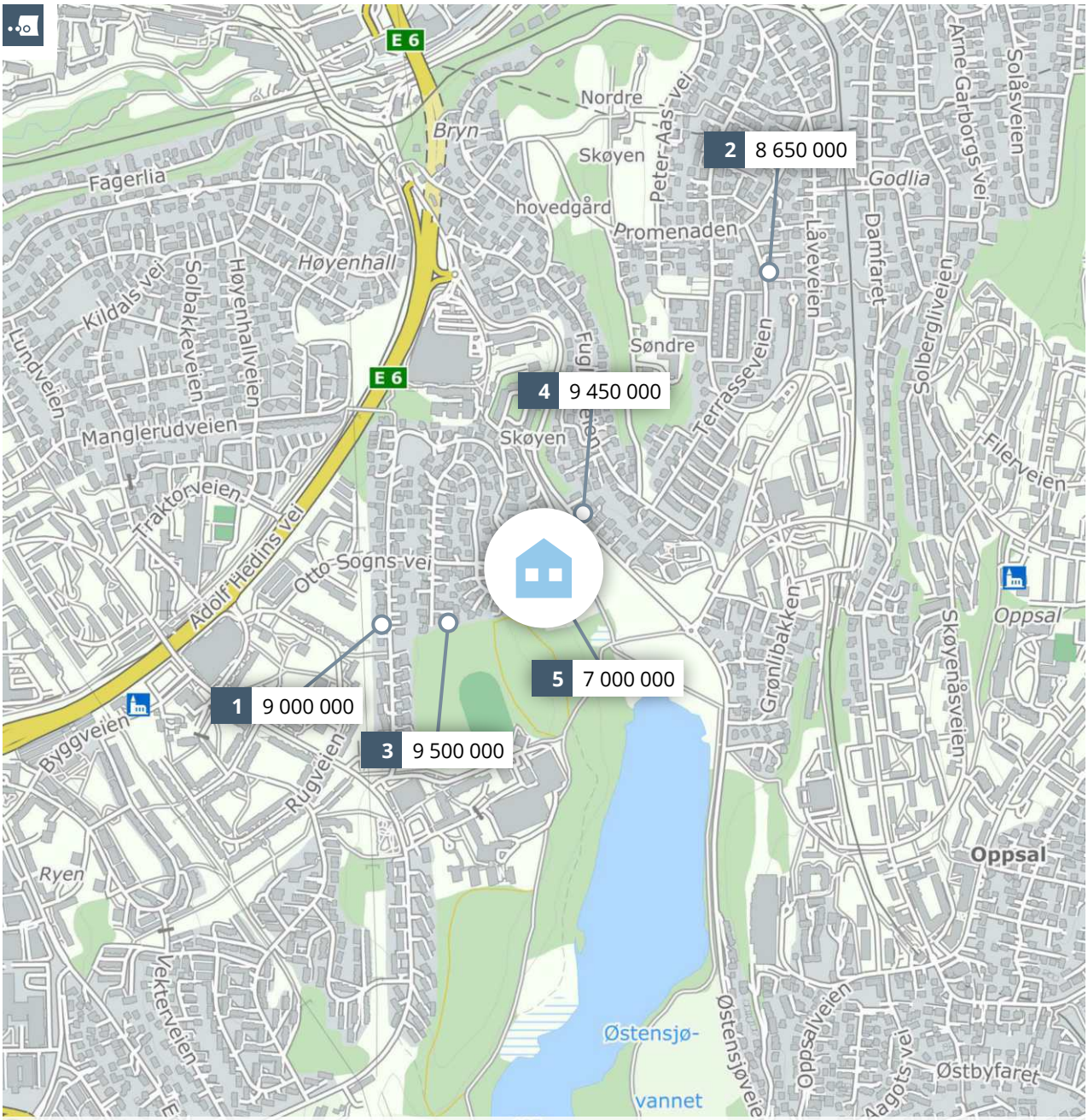
Dato 27.07.2026

Signert av *Ann-Louise Grimstad*

Signert av *Per Egil Grimstad*

Initialer selger:
A G
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



1 9 000 000

2 8 650 000

3 9 500 000

4 9 450 000

5 7 000 000

Meglers verdivurdering

ROGNERUDVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 29.07.2026

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

Rognerudveien 14, 0681 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 148 BNR 26 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ROGNERUD

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	53 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wetlesens vei 27				17.06.2026	8 500 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**74 380**
	121 m²	1935	1 204 m²	2 sov						
2	Terrasseveien 6				03.06.2026	8 490 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**83 981**
	103 m²	1918	316 m²	3 sov						
3	Rognerudveien 54 C				02.06.2026	9 500 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**53 073**
	179 m²	1989	1 695 m²	3 sov						
4	Østensjøveien 96 B				15.10.2025	9 490 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**73 828**
	128 m²	2017	2 976 m²	3 sov						
5	Rognerudveien 14				01.06.2026	7 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**82 353**
	85 m²	1955	1 342 m²	2 sov						

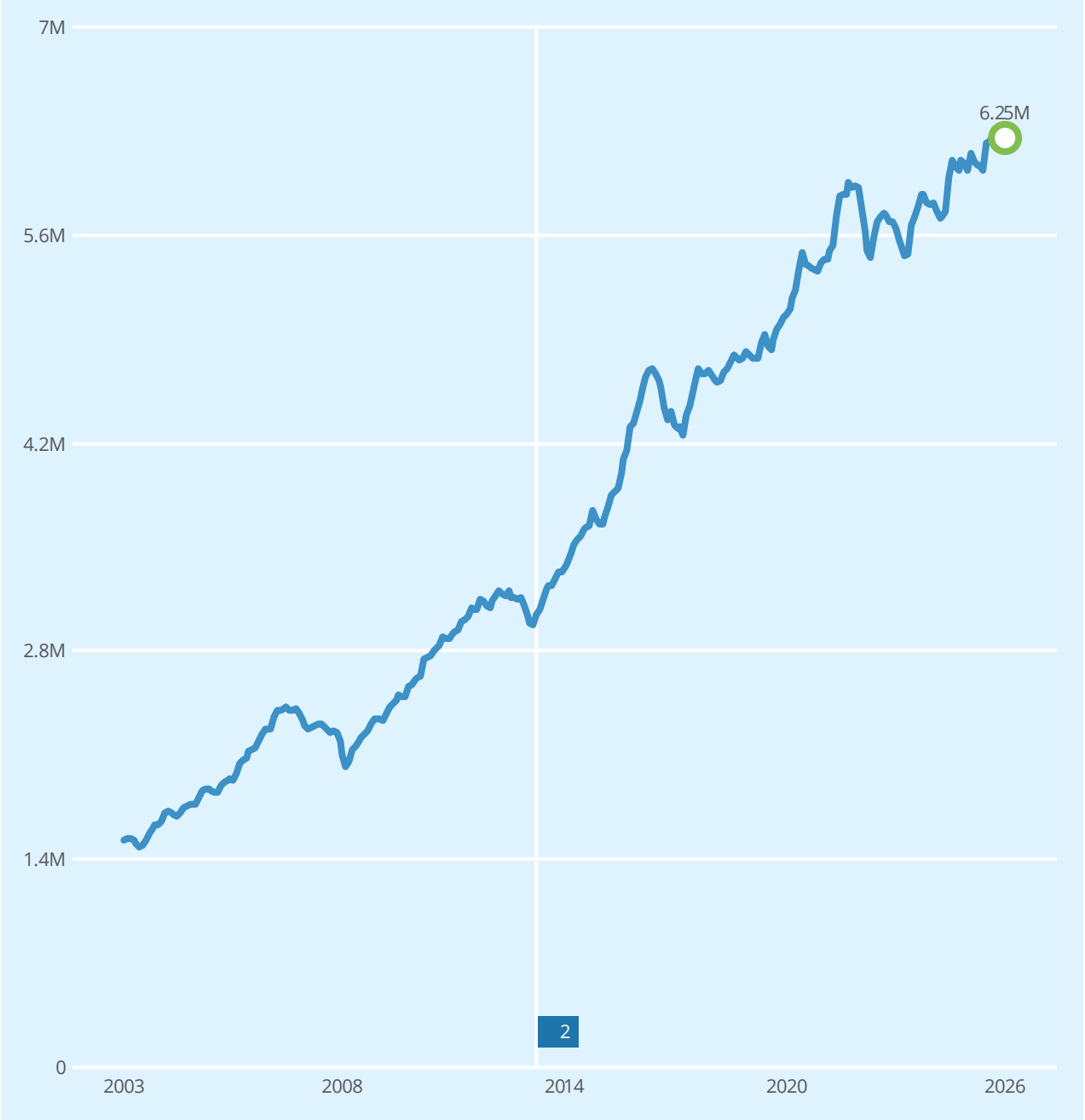
Innholdsrik ½-part av tomannsbolig med grønt utsyn og stor, felles hage. Garasje og p-plass. Skjermet i rolig gate.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
tomannsboliger til salgs

13.0M
12.6M
12 264 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Tomannsboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

13
tomannsboliger solgt

10.2M
10.0M
9 842 000 Salgspris i snitt
9 678 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

78 059 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
73 574 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

53 879 Rognerudveien 14 Totalpris 6 250 000

Energiattest



Adresse **Rognerudveien 14, 0681 OSLO**	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324150**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80338058**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **26**
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 **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 259 kWh**



Rognerudveien 14, 0681 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rognerudveien 14, 0681 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: 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 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

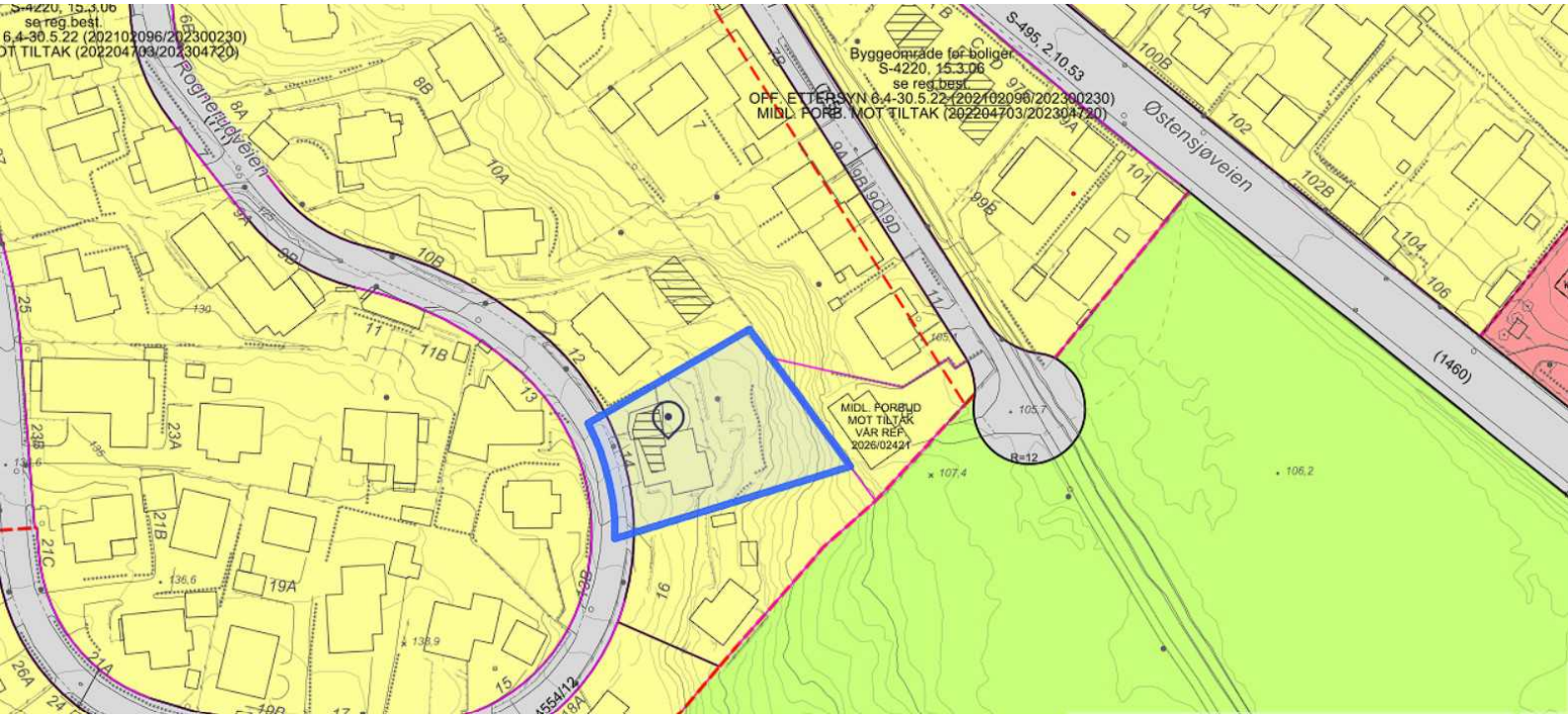
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

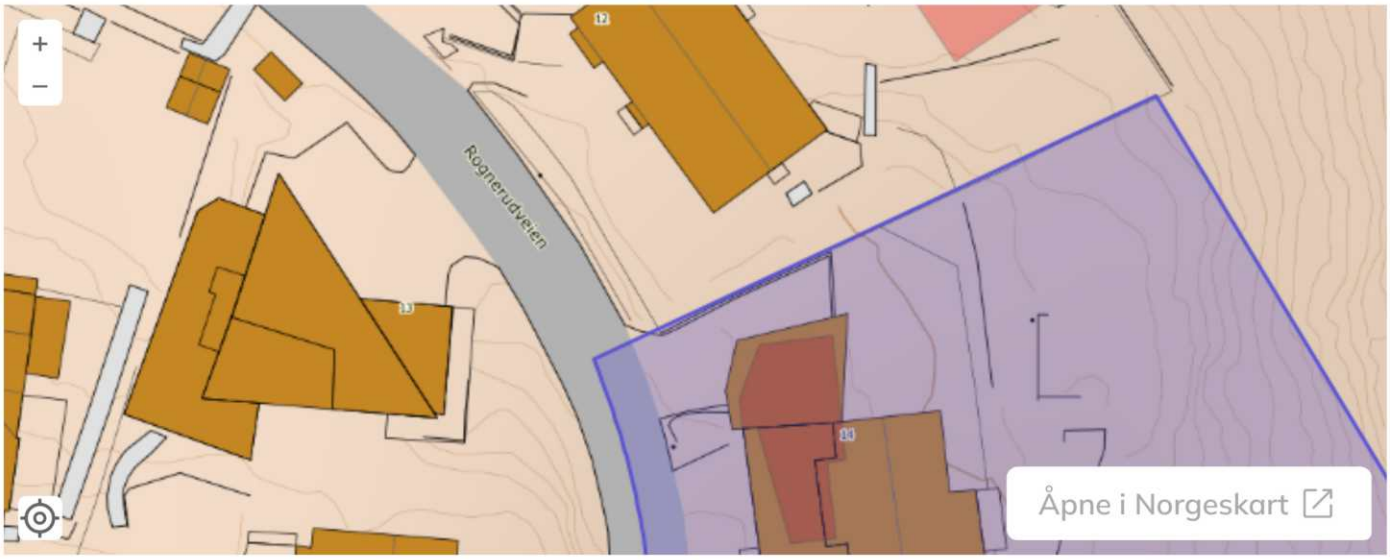

S-4220, 15.3.06
se reg.best.
6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
OT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OPP. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-495, 2.10.53
Rognerudveien
Østensjøveien
(1460)
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF.
2026/02421
R=12

Eiendommen har flere adresser

Skriv ut Søk på nytt

Rognerudveien 14

0681 Oslo, Oslo Kommune



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-148/26

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 340,8 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

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	26
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6647564 266580 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 342 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (2)

Seksjon	Type	Grunnbok
0301-148/26/0/1	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift

Seksjon	Type	Grunnbok
0301-148/26/0/2	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift

Seksjoner på eiendommen

Adresser (3)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Lag adressemerker

Adresse	Eiendom koblet til bruksenheten	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Va
Rognerudveien 14		0681 OSLO	Rognerud	Manglerud	Ma skc
Rognerudveien 14-H0101	0301-148/26/0/1	0681 OSLO	Rognerud	Manglerud	Ma skc
Rognerudveien 14-H0201	0301-148/26/0/2	0681 OSLO	Rognerud	Manglerud	Ma skc

Adresser på eiendommen

Bygninger (4)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet
80338058	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei
80338058-1		Ferdigattest	Nei	Nei
80338058-2		Rammetillatelse	Nei	Nei

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet
81431779	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6647564 266580 (32633)	1 340,8 m^2	

Teiger på eiendommen

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

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Vedlegg 6 av 6

Vedtekter for Eierseksjonssameiet

Rognerudveien 14

Vedtatt i sameiermøtet den 2/2 -2015

I medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

1. EIENDOM

Sameiet, Rognerudveien 14, gjelder gårdsnummer 148, bruksnummer 26 i Oslo kommune.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 2 boligenheter, inndelingen er horisontalt. Det inngår også et dobbelgarasje der hver seksjon har enerett til å bruke halvparten hver. Utearealer disponeres av begge seksjoner som fellesareal.

3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 2 personer, enn hjemmelshaver fra hver seksjon, eller den denne må bemyndige.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter samt vedtak i sameiermøtet.

4. PLIKTER

Sameiene plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, vedtektene for Rognerudveien 14, samt følge ordningsregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseieren og inkluderer ytterdører, vinduer samt terrasser. Øvrig utvendig

vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer fordeles likt mellom seksjonene.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene.

Oslo den 02.02.2015

Hjemmelshavere seksjon 1 og 2

Per Egil Grimstad

Ann Louise Grimstad

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601693710
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
130267	GRIMSTAD ANN-LOUISE		NORRA IVARSBYN HAGE, 670 10 TÖCKSFORS, SVERIGE, SVERIGE
151169	GRIMSTAD PER EGIL		NORRA IVARSBYN HAGE, 670 10 TÖCKSFORS, SVERIGE, SVERIGE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	148	26

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	148	26	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	148	26	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 135922 Tinglyst: 16.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/135922/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 12:26

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	148	26		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
151169 [redacted]	PER EGIL GRIMSTAD		1/2
130267 [redacted]	ANN LOUISE GRIMSTAD		1/2

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	1	B	11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3				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		2		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 **= 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.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

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 §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
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 2/12-15		PER PAAL GRIMSTAD	
Oslo 2/12-15		ANN LOUISE GRIMSTAD	
- " -			
"			

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:

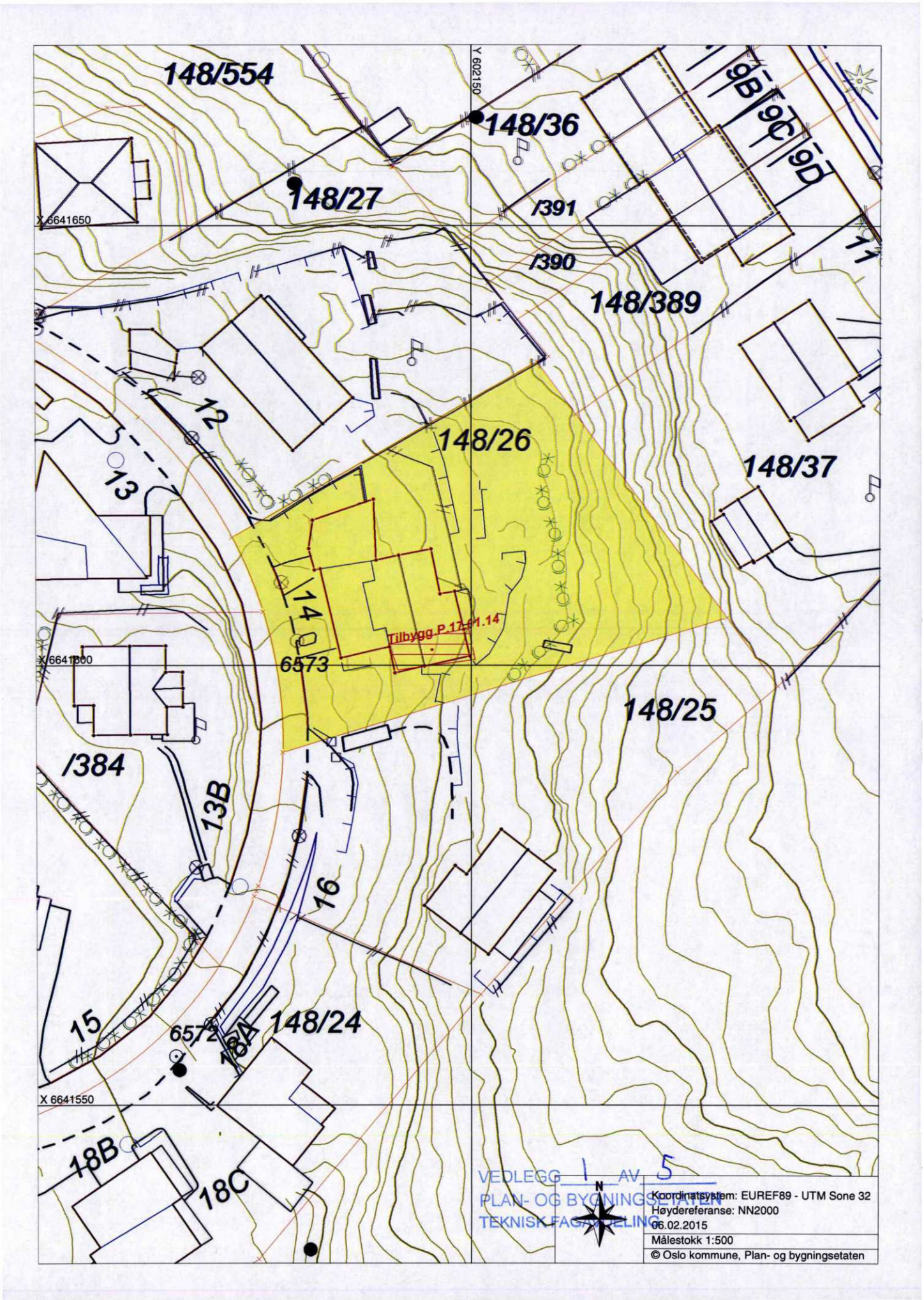
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
148	26		1-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9.2.15		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.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

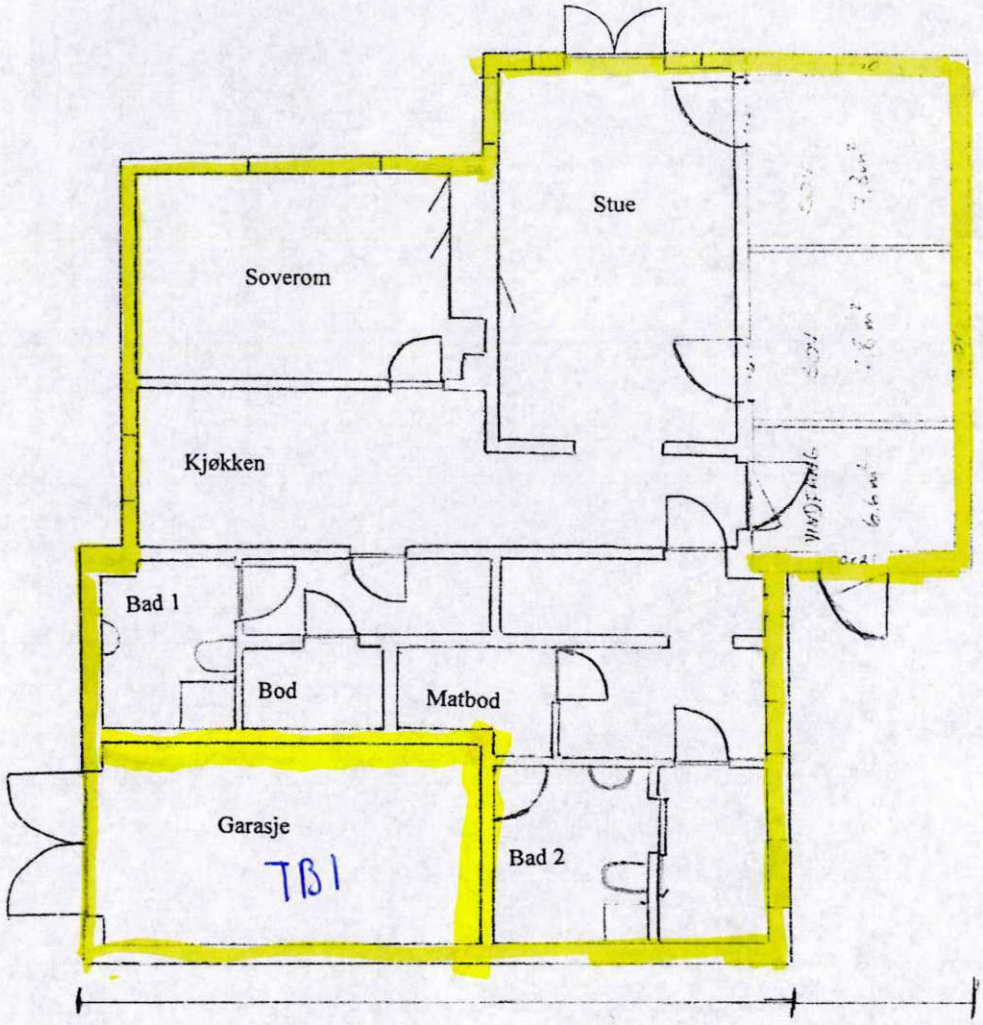

148/554
148/36
148/27
/391
/390
148/389
148/26
148/37
148/25
148/24
/384
Y 602150
X 6641650
X 6641600
X 6641550
Tilbygg P.17-P.1.14
6573
6572
9B
9C
9D
11
12
13
14
15
16
18A
18B
18C
13B
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
06.02.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 2 av 6

Seksjon 1

Plantegning bruksenhet: H0101

Ø
N S
V



Eksisterende hus Tilbygg

Gårdsnr 148 Bruksnr 26

Søknad tilbygg Seksjonering Rognerudveien 14	Skala 1:100	Vedlegg [illegible]
	Innhold Plan	Dato 02.02.15

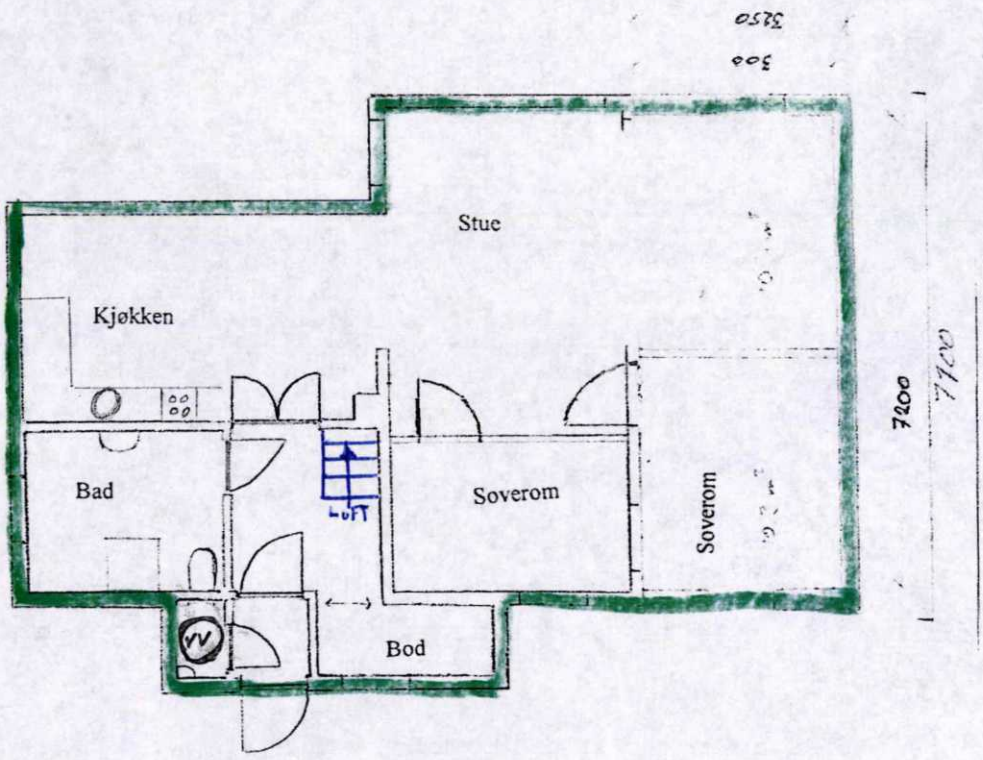
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 3 av 6

Seksjon 2

Plantegning bruksenhet: H0201

Ø
N S
V



Eksisterende hus

Tilbygg

VEDLEGG 3 AV 5
BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

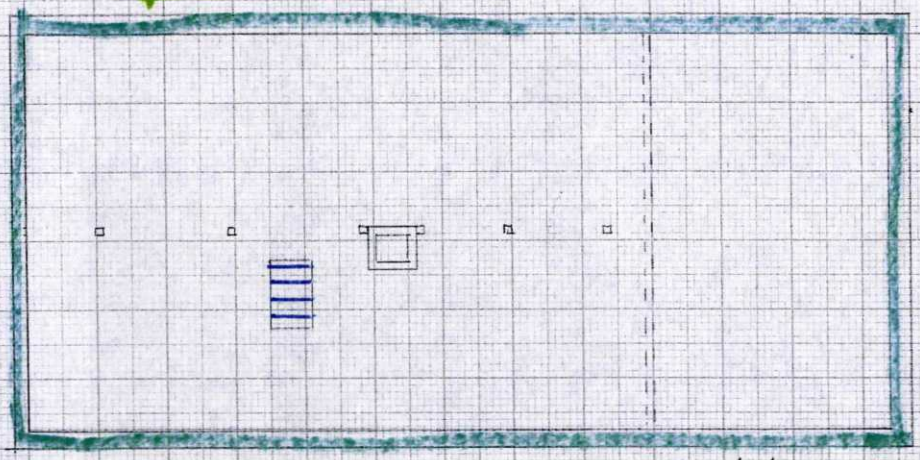
Gård. nr 148 Bruks nr 26

Søknad tilbygg Seksjonering Rognerudveien 14	Skala 1:100	Vedlegg EG
	Innhold Plan	Dato 2/ - 15

Vedlegg 4 av 6

Plantegning loft
(Seksjon 2)

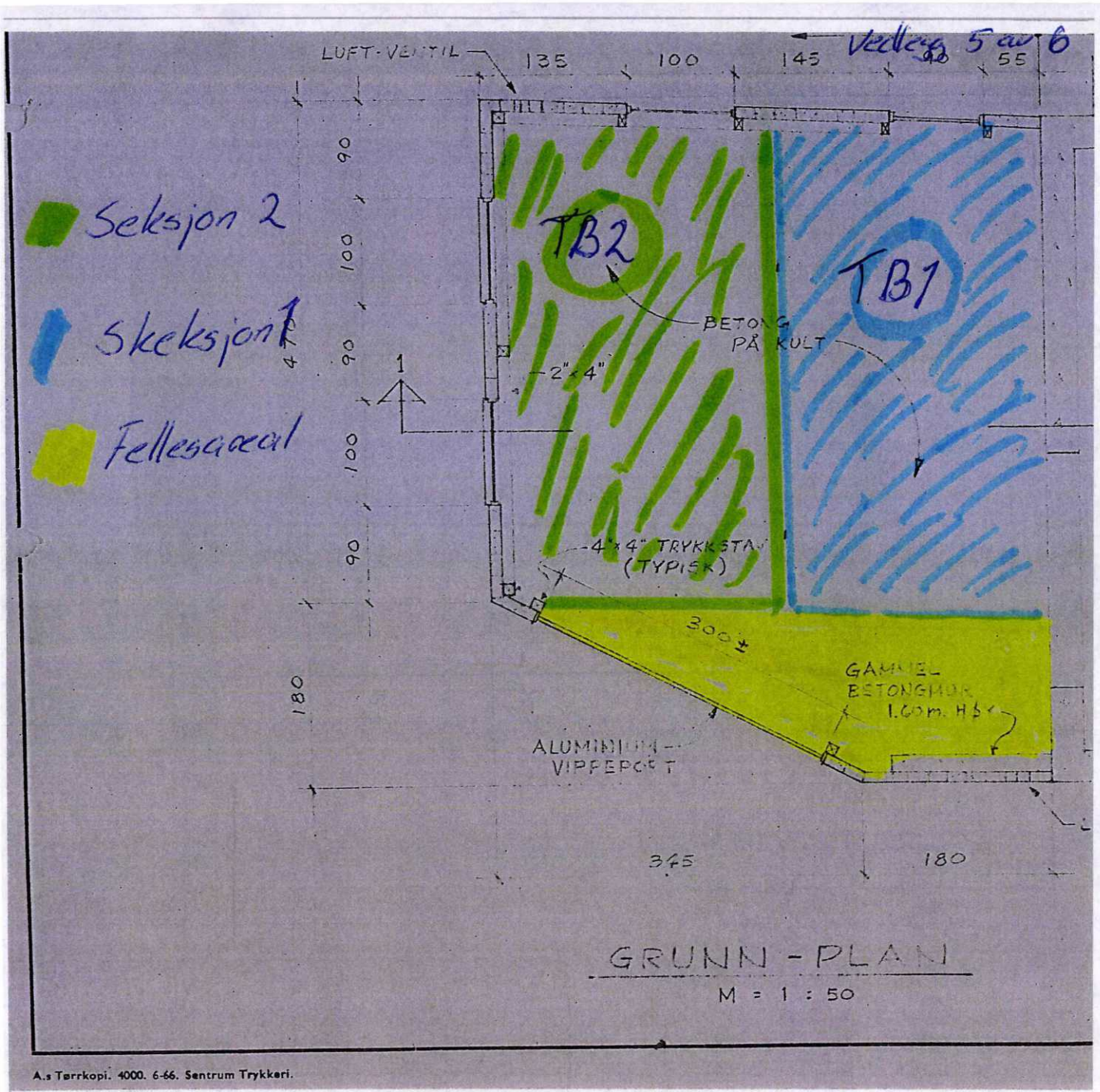
N Ø S V



Rognerudveien 14
Gård nr 148 Bruk nr 26

Skala 1:100
Dato 02.02.2015

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Søknad prosjektering

Gårdsnr 148 Bruksnr 26

Rognerudveien 14

Dato 02.02.205

Skala 1:50

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ann-Louise Grimstad
Rognerudveien 14
0681 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201400247-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 05.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROGNERUDVEIEN 14	Eiendom:	148/26/0/0
Tiltakshaver:	Ann-Louise Grimstad	Adresse:	Rognerudveien 14, 0681 OSLO
Søker:	Ann-Louise Grimstad	Adresse:	
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - ROGNERUDVEIEN 14

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.12.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400247			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Fasade mot sør	E3		1/12
Fasade mot vest	E1		1/13
Fasade mot øst	E2		1/14
Plan H0101	E5		5/2
Plan H0201	E6		5/3

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasjetilbygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rognerudveien 14.	gnr. 148, bnr. 26.	66/2773.

Byggherre

Herr Jon Istad
Rognerudveien 14

OSLO-6.

Ansvarshavende

OV/BH.

Dato

15. september 1969.

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

.....

Bygningsinspektør
O. Verndal

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

Skj. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 9. apr. 1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 148, bnr. 26, Rognerudveien 14.

Journalnr.
55/055.

Arbeidets art
Tomannsbolig m/garasje.

Avsluttende synsforretning
5.2.1963.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Fru Rakel Ström, Rognerudveien 14.

Byggemelder
Byggherre.

Ansvarshavende
Tömmermester Hans Storbraaten, Jotunveien 7.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

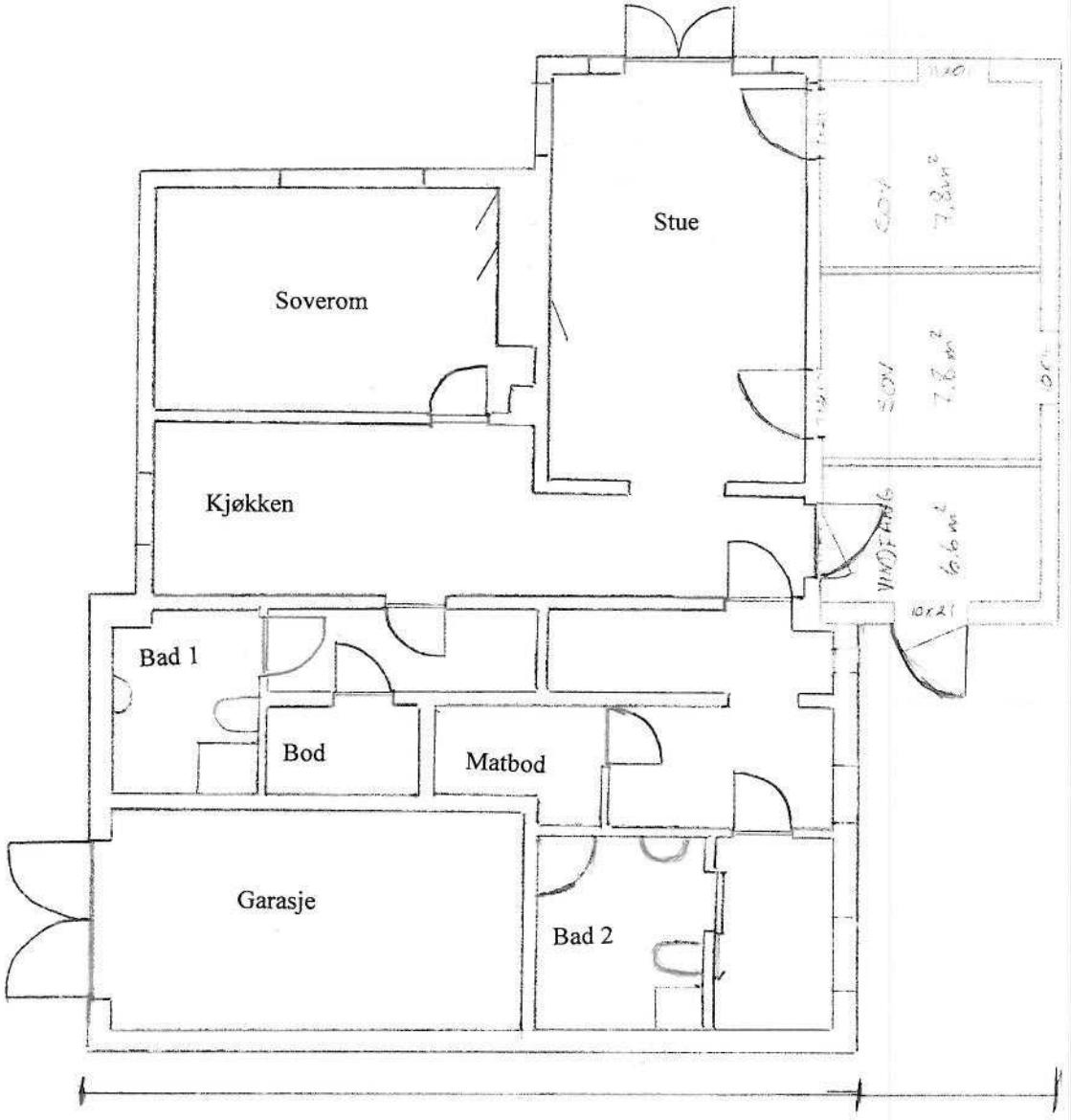
Distriktsingeniør
T. Busch

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.

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —

Plantegning bruksenhet: H0101

Ø
N S
V



Eksisterende hus Tilbygg

Søknad tilbygg Rognerudveien 14	**Skala** 1:100	**Vedlegg** E5
	Innhold Plan	**Dato**

Rognerudveien 14

Nabolaget Rognerud - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	13 min 0.9 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 4.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	5 min 0.4 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

BARNEHAGER

Christinedal kunst- og kulturbhg (... 60 barn	6 min 0.5 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 1 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Bryn	8 min
Coop Extra Manglerud Senter	10 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

Bryn senter	7 min
Apotek 1 Bryn	8 min
Bryn Vinmonopol	8 min

SPORT

Manglerud idrettspark	11 min
Østensjø skole	13 min
EVO Bryn	6 min
Manglerud bad	11 min

«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

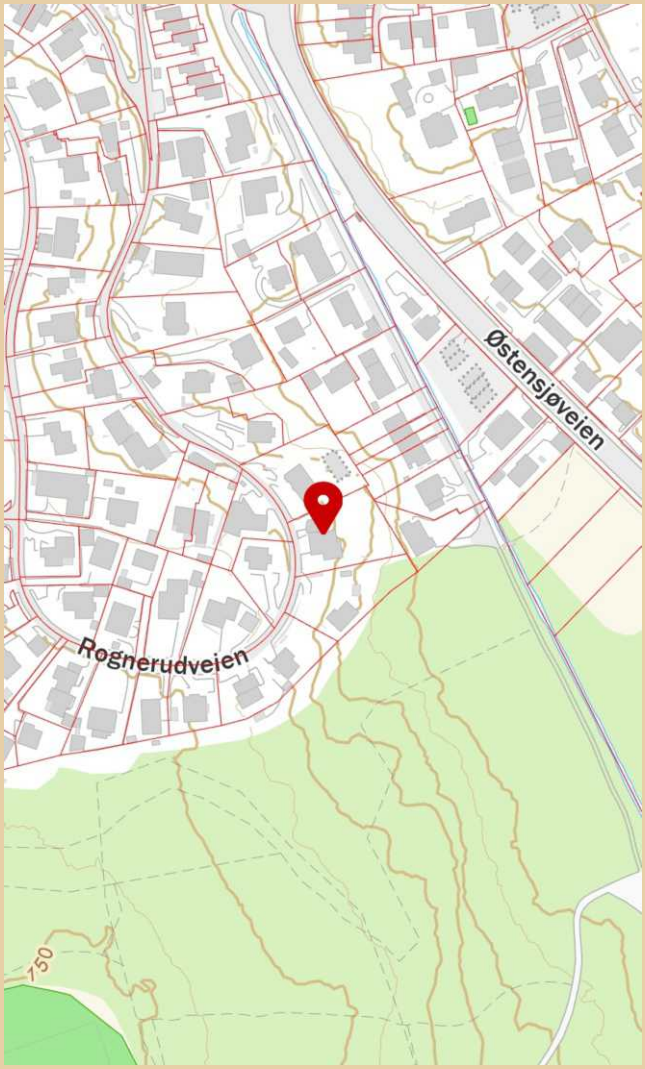
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

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:
Rognerudveien 14, 0681 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 26, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260165

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.
