PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OBERST RODES VEI 9B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutt

Kommunale avgifter

Formuesverdi

Vedtekter med tegning

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Oberst Rodes vei 9B , 1152 OSLO
OSLO kommune
gnr. 158, bnr. 549

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4280 **Referansenummer:** HF2071

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1955. Tilbygget og ombygget i 2025. Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2025. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2005: Utført radonmåling i kjeller (resultat under grenseverdier, ingen behov for tiltak)
2010: Utskiftning av vindskier, takpapp og takstein (utført av Byggmester Terje Langhaug)
2011: Utskiftning av papp på balkonggulv (egeninnsats)
2014: Huset ble drenert. Ny knotteplast, isolasjonsplater og drensrør (Karlstad Rør og varme la drensrør)
2014: Montert stenfasade utenpå grunnmuren (hovedsakelig i 2014, samt justeringer i 2025 ifm. bygningsendringene)
2025: Utskiftning av flere vinduer og terrassedør
2025: Nylagt drensasfalt på gårdsplass (SV Asfalt AS)
2025: Rehabilitert bad/wc i 2.etg
2025: Nytt IKEA kjøkken
2025: Nye vann- og avløpsrør til nytt bad/wc og kjøkken (Karlstad Varme og Rør AS)
2025: Elektriske arbeider ifm. ombygging, samt installering av elbil lader (Holmen Elektro AS)
2025: Utskiftning av utvendig vann- og avløp med to stoppekraner fra huset og ut til vegen (Nordbø Maskin AS)
2025: Malt utvendig trekledning
2025: Redusert størrelse på balkong, samt redusert høyde og bygget trapper til terrasse (Byggmester Terje Langehaug)
2024-2025: Sammenslåing av tomannsbolig til enebolig, fasadeendringer, tilbygg, riving av veranda og bruksendring av deler av bolig til garasje. Utført av Byggmester Terje Langhaug (snekkerarbeid og murerarbeid mv), Coca Bygg og Transport AS (sparkel og malerarbeider), Holmen Elektro (elektriske arbeider), Karlstad Rør og Varme (rørleggerarbeid), samt Størmer Mur og Bygg AS (støp, membran og flisarbeider på bad/wc). Dekkesystemer prosjekterte og leverte hulldekket til garasjen og Espa Snekkerverksted leverte trappene mellom etasjene. Bærekonstruksjonene ved endringene av boligen ble prosjektert/dimensjonert av Sivilingeniør Martin Stensaker AS.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel/bordtak. Taket er tekket med betongtakstein fra 2010. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt metall/stål. Taknedløp er ført til drensrør. Yttervegger i trekonstruksjon/trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024-2025 i 1.etg, samt i ett soverom og på bad/wc i 2.etg. Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2001 i stue og tre soverom i 2.etg. Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2025. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2025. Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass fra ca. 2001. 2. etg: Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 4 m². Utkraget trekonstruksjon. Bjelkelag i malt treverk. Tredekke tekket med takpapp/asfalttakbelegg og belagt med trelemmer på lekter. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m². Fundament i murverk/betong (stensatt mur). Terrassegulv i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og strømuttak. Overbygget inngangsparti med trapper og dekke i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Terrassetrapper i impregnert treverk. Dobbeltgarasje fra 2025, integrert i 1.etg. Garasjerommet har betongdekke, samt asfaltert dekke ved garasjeportene. Dekkesystemer prosjekterte og leverte hulldekke til garasjen. Vegger og tak innvendig er kledd med gipsplater. Det er montert to motoriserte leddporter i aluminium/stål. Det er installert elbillader. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert ytterdør mellom entré og garasje (Ei30/Rw40db). Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorsteir med bordtaksbeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonsåle i kjeller. Betongdekke mellom garasje og kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Teppebelegg i stue og gang. Parkettgulv i alle fire soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i kjøkken og stue/apiaeatue. Gulv kjeller: Malt tregulv i kjellergang. Hovedsakelig betonggulv i bodarealer. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malte plater/flater og malt trepanel. Felt med glassbyggerstein mellom gang og hovedsoverom. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Vegger kjeller: Malte plater i kjellergang. Hovedsakelig pusset og malt grunnmur og kjellervegger i bodarealer. Himlinger 2.etg: Malt trepanel og malte plater. Himlinger 1.etg: Malte plater. Himlinger kjeller: Malte plater, trepanel og gipsplater. Innvendig pusset/malt pipeløp. Jøtul peis med glassdør i stue 1.etg. Peis med kleberstein i stue 2.etg. Varmebestandig plater av stein/skifer e.l. på gulv under ildsted -/peiser. Innvendige tretrapper med lukkede trappetrinn. Malte trappevanger og rekkverk, samt trappetrinn og håndløpere i lakkert eik. Kombinasjon av hvite, profilerte innerdører (lettdører) og malte, glatte innerdører i tre. Innerdører med glassfelt mellom entré/gang og stue. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert ytterdør mellom entré og garasje (EI30/Rw40dB). Malte karmer og dørgerikter. Panelte tredører av varierende alder i kjeller. Hovedsakelig fra byggeår. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i det ene soverommet i 2.etg. Plassbygd nisje i entré/gang.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc er utvidet og rehabilitert i 2025. Det foreligger dokumentasjon og ferdigattest. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, laminert benkeplate, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, dusjvegg i herdet glass, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

1.etg: Eldre bad/wc med flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, servantinnredning med grå glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil samt to overskap med hvit høyglans laminert front. Frittstående badekar med dusjbatteri og håndusj. Elektrisk avtrekk, vindu og luftespalte under dør. Badet ble overflateoppusset i 1997. Sluket er ikke byttet.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 med grå/beige glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert stein. Laminerte plater og malte

Beskrivelse av eiendommen

flater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast av typen rør-i-rør til kjøkken i 1.etg. Vannrør av plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Nye vannrør til kjøkken og nytt bad/wc i 2025. Eldre vannrør i kobber til bad/wc i 1.etg. Vannrør til opprinnelig bad og vaskekjeller er koblet fra. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende årgang. Nye avløpsrør til nytt bad/wc og kjøkken i 2025. Avløpsrør i soil -/støpejern er fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming av boligen. Varmekabler i entré/gang og på begge bad/wc. Det bemerkes at gulvvarme på bad/wc i 1.etg er av eldre årgang med redusert gjenværende brukstid. Downlightsbelysning i entré/gang, kjøkken, stue/spisestue og bad/wc i 1.etg, samt i gang, bad/wc og i tre soverom i 2.etg. Altibox (Viken fiber) TV- og internett -tilknytning. 230V IT systemspenning. Store deler av elektriske anlegget ble oppgradert ifm. ombygging av boligen i 2024-2025. Sikringsskap 2.etg: 63 A overbelastningsvern, digital strømavleser, overspenningsvern og 22 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap kjeller: 63 A hovedbryter og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater.Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra 2014. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur i betong. Grunnmuren er utvendig stensatt. Det ble montert steinfasade utenpå grunnmuren i 2025. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng og hageareal. Nylagt drensasfalt på gårdsplass i 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2025 ifølge eier. Det ble skiftet utvendig vann- og avløp samt to stoppekraner fra huset og ut til vegen i 2025.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

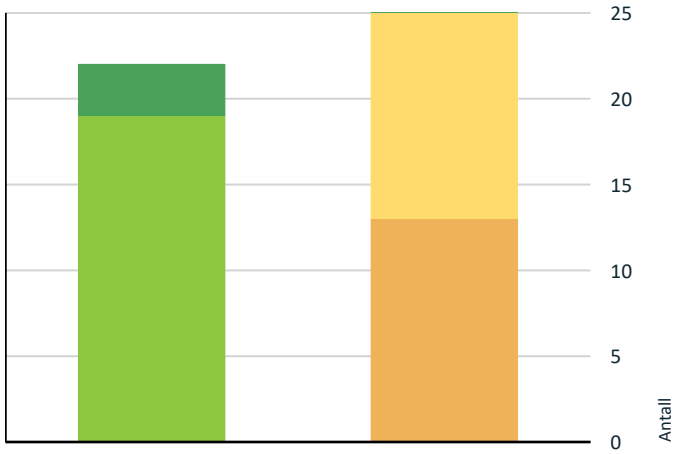
Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 25.10.2021. Avvik 2.etg: Stuen er opprinnelig byggemeldt soverom og stue. Lettvegg mellom soverom og stue er ikke oppført.

Sammendrag av boligens tilstand

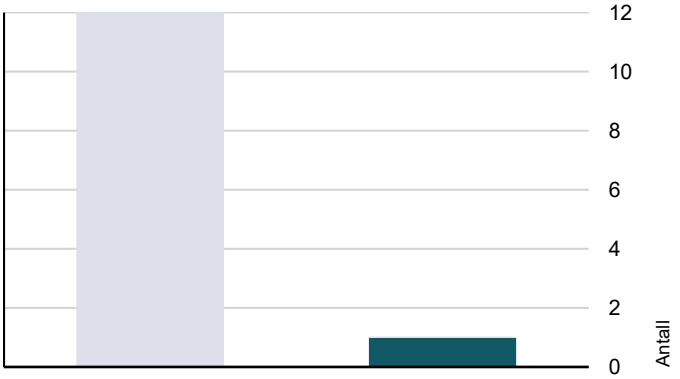
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Sammenslåing av tomannsbolig til enebolig, fasadeendringer, tilbygg, riving av veranda og bruksendring av deler av bolig til garasje. Ferdigattest datert 16.06.2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Utskiftning av vindskier, takpapp og takstein i 2010. Utført av Byggmester Terje Langhaug. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis falming og mosedannelse.

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

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. Regelmessig kontroll av taktekkingen hver vår og høst vil bidra til å avdekke eventuelle skader tidlig og redusere risikoen for lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking øst side



Taktekking øst side

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt metall/stål. Disse er trolig skiftet ut i forbindelse med taktekking i 2010. Taknedløp er ført til drensrør. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør det vanskelig å stadfeste renner og nedløpsfunksjon. Dårlige skjøter og lignende kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taksteinen har ru overflate, og takvinkelen er ca. 30 grader (ref. original byggetegning). Generelt gjelder at dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, og takvinkelen er 27 grader eller mer, skal det monteres snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon/trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel. Trekledningen er malt i 2025. Vannbord i treverk mellom trekledning og grunnmuren. Yttervegger i 1.etg er isolert med 15 cm isolasjon (utført i 2025). Yttervegger i 2.etg er isolert med 10 cm isolasjon (utført ca. 2001).

Vurdering av avvik:

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

Begrenset eller ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, noe som var vanlig ved datidens byggeskikk. Trekledningen er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel/bordtak. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra kaldtloft og fra bakkenivå utendørs. Loftet er isolert med mineralull/isolasjonsmatter i bjelkelaget over 2.etg. Mengde isolasjon er ukjent. Bordlagt gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, noe som var vanlig ved datidens byggeskikk. Undertaket har stedvis misfarging. Det er også eldre fuktskjolder på treverk/undertak ved pipeutveksling, samt ved gjennomføring av ventilasjonskanal og lufting av soilrør. Disse fuktskjoldene vurderes å stamme fra tiden før tak og beslag ble fornyet i 2010. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det er stedvis spiker gjennom undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes og kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer og andre skader, spesielt med tanke på begrenset ventilering og alder på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen.



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024-2025 i 1.etg, samt i ett soverom og på bad/wc i 2.etg. Merknad: Det ene soveromsvinduet tar i karmen og bør justeres. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2001 i stue og tre soverom i 2.etg. Det er vanskelig å tidfeste vinduene eksakt grunnet svak eller utydelig merking i karmen. Trevinduer med koblede glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i den ene kjellerboden har sprukket glassrute. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Det ene kjellervinduet har sprukket glassrute

TG 1 Dører

Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2025. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2025. Malte karmer og listverk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass fra ca. 2001. Døren er vanskelig å tidfeste grunnet svak eller utydelig merking i karmen. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etg: Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 4 m². Utkraget trekonstruksjon. Bjelkelag i malt treverk. Tredekke tekket med takpapp/asfalttakbelegg og belagt med trelemmer på lekter. Takpapp ble skiftet i 2011. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,93 m. Balkonggulvet (trelemmer) har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Takpappen er ikke trukket opp under trekledningen, men det er montert beslag mellom takpapp og trekledning. Dagens forskriftskrav gjelder – minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrasse

1.etg: Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m². Fundament i murverk/betong (stensatt mur). Ukjent type og tilstand bjelkelag. Terrassegulv i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og strømuttak. Redusert størrelse på balkong, samt redusert høyde og bygget trapper til terrasse i 2025.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti med trapper og dekke i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Terrassetrapper i impregnert treverk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på begge sider av trappene. Dagens forskriftskrav tilsier at rekkverkshøyden skal være minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke overstige 10 cm, samt at det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

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

Det bør monteres rekkverk og håndløper på begge sider av trappene for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garasje

Dobbeltgarasje fra 2025, integrert i 1. etasje. Garasjerommet har betongdekke, samt asfaltert dekke ved garasjeportene. Dekkesystemer prosjekterte og leverte hulldekke til garasjen. Vegger og tak innvendig er kledd med gipsplater. Det er montert to motoriserte leddporter i aluminium/stål. Det er installert elbillader. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert ytterdør mellom entré og garasje (Ei30/Rw40db). Garasjen har både innvendig og utvendig adkomst.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Teppebelegg i stue og gang. Parkettgulv i alle fire soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i kjøkken og stue/apiaeatue.

Vegger 2.etg: Hovedsakelig malte plater/flater og malt trepanel. Felt med glassbyggerstein mellom gang og hovedsoverom. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himlinger 2.etg: Malt trepanel og malte plater. Himlinger 1.etg: Malte plater.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Overflater - Kjeller

Gulv kjeller: Malt tregulv i kjellergang. Hovedsakelig betonggulv i bodarealer.

Vegger kjeller: Malte plater i kjellergang. Hovedsakelig pusset og malt grunnmur og kjellervegger i bodarealer.

Himlinger kjeller: Malte plater, trepanel og gipsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kjelleren er hovedsakelig uinnredet og det gjenstår overflatearbeider. Det er synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i de fleste rom (bodarealer).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes etter behov for å sikre tilfredsstillende bruk og estetisk standard. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonsåle i kjeller. Betongdekke mellom garasje og kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag.

Tilstandsrapport

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 18 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i nordøstvendt soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 28 mm. På tilfeldige steder i soverom 2 (sydvest) ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 24 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i senere tid, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det ble utført radonmåling i kjeller i 2005. Resultatet var da under grenseverdiene, og det var ingen behov for tiltak. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling utført i 2005. Det er ikke utført radonmåling etter 2005. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres nye radonmålinger for å avklare dagens radonnivå, da det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere målinger og det ikke er installert radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein med bordtaksbeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjeller. Jøtul peis med glassdør i stue 1.etg. Varmebestandig plate av stein/skifer e.l. på gulv under peis. Peis med kleberstein i stue 2.etg. Varmebestandig plate av stein/skifer e.l. på gulv under peis. Peisene ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Eier opplyser at peisen i 1. etasje er flyttet av sertifisert peisinstallatør. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorstein over tak har løse og oppsprukne mørtelfuger. Sotluken i kjeller har rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas utbedring av løse og oppsprukne mørtelfuger på skorstein over tak. Regelmessig ettersyn og vedlikehold anbefales for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Tilstandsrapport



Skorstein over tak har løse og oppsprukne mørtelfuger

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjeller har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har hovedsakelig betonggulv fliser, samt pusset og malt grunnmur. Kjellergang har malt tregulv og malt plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) ble det påvist forhøyede fuktverdier i kjellergulv og på nedre del av grunnmuren. I kjellere av denne alderen må det påregnes kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

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

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov. Det anbefales at det etableres fuktsikringstiltak for å redusere kapillært fuktpress fra grunnen. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som evt. bør iverksettes.



Fuktindikasjon kjellergulv



Fuktindikasjon nedre del av grunnmuren

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper med lukkede trappetrinn. Malte trappevanger og rekkverk, samt trappetrinn og håndløpere i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Espa Snekkerverksted leverte trapper i forbindelse med ombygging i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Kombinasjon av hvite, profilerte innerdører (lettdører) og malte, glatte innerdører i tre. Innerdører med glassfelt mellom entré/gang og stue. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert ytterdør mellom entré og garasje (EI30/Rw40dB). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Innvendige dører - 2

Tilstandsrapport

Panelte tredører av varierende alder i kjeller. Hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje på dørblader, karmer/listverk og terskler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i det ene soverommet i 2.etg. Plassbygd nisje i entré/gang.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad/wc er utvidet og rehabilitert i 2025. Våtromsarbeidet er utført av Størmer Mur & Bygg AS, Karlstad Varme og Rør AS, Byggmester Terje Langehaug og Holmen Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon og ferdigattest.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

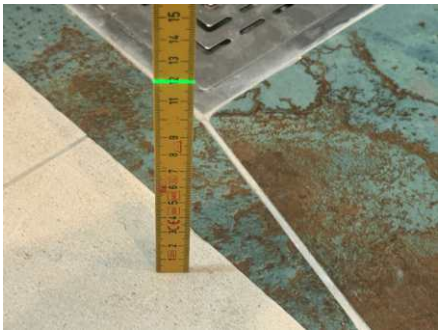
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 45 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

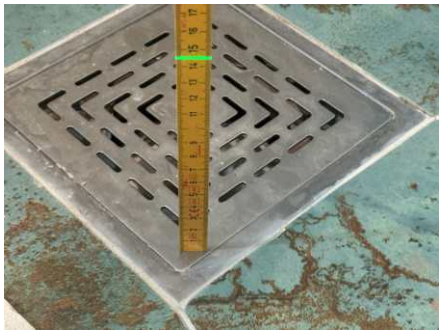
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 145 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, laminert benkeplate, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, dusjvegg i herdet glass, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør rør-i-rør og avløpsrør i plast. Vannfordelerskap med overløp til badegulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og luftehull i nedkant dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet ble utvidet og rehabilitert i 2025. Det er ferdigattest og garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc ble overflateoppusset i 1997. Sluket er ikke byttet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Sprukket flis bak toalett. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 41 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

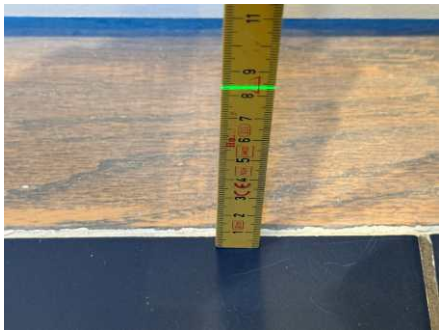
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

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

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

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 84 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har soilsluk fra byggeår. Det ble påført smøremembran i 1997 iflg. eier. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er smurt/støpt ned i sluk som gjør det vanskelig å eventuell overgang sluk/membran.

Konsekvens/tiltak

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

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Soilsluk fra byggeår



Usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servantinnredning med grå glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og innfliset speil, samt to overskap med hvite høyglans laminerte fronter. Frittstående badekar med dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Badet ble modernisert i 1997. Det er i senere tid byttet servantinnredning og montert overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning og sanitærutstyr fremstår funksjonellt, men har noe bruksmerker/bruksslitasje grunnet alder. Overskap ved badekar har svelleskade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk, vindu og luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjøkken (bak dusjsonen). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bindingsverk/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert bindingsverk, damsperre/plast og veggplate i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

• Det er avvik:

Ved hulltaking i tilstøtende kjøkken ble det påvist dampsperre/plast bak veggplate i bakkant av badet. Dampsperre/plast på denne plasseringen kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondensdannelse og fuktskader. Dette anses som en risikokonstruksjon fordi det kan føre til skjulte fuktproblemer over tid, spesielt dersom det oppstår lekkasjer eller høy luftfuktighet i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å fjerne dampsperre/plast på denne plasseringen for å sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for kondensdannelse og skjulte fuktskader, som over tid kan føre til mugg- og råteskader i veggkonstruksjonen.



Hulltaking i tilstøtende kjøkken



Hulltaking i tilstøtende kjøkken

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 med grå/beige glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert stein. Laminerte plater og malte flater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kombinert kjøle -/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Vann- og avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast av typen rør-i-rør til kjøkken i 1.etg. Vannrør av plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Fordelerskapet er plassert på bad/wc i 2.etg med overløp til badegulv. Nye vannrør til kjøkken og nytt bad/wc i 2025. Eldre vannrør i kobber til bad/wc i 1.etg. Vannrør til opprinnelig bad og vaskekjeller er koblet fra. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret. Dette gjelder hovedsakelig røranlegget til bad/wc i 1. etasje og deler av røranlegget i kjeller. Trykkmåleren som er montert over stoppekranen har væske og misfarging på innsiden av glasset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg


Stoppekran og trykkmåler i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende årgang. Nye avløpsrør til nytt bad/wc og kjøkken i 2025. Avløpsrør i soil-/støpejern er fra byggeår. Tilgang til stakekum og stakepunkt i kjeller. Soilsluk i den kjellerboden (vaskekjeller). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret. Dette gjelder hovedsakelig røranlegget til bad/wc i 1.etg og deler av røranlegget i kjeller.

Konsekvens/tiltak

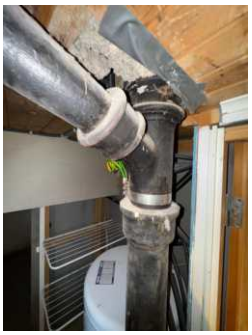
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakekum i kjeller



Soilrør fra byggeår og stakepunkt i kjeller



Soilrør fra byggeår i kjeller



Nyere røranlegg

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 2002 plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av boligen. Varmekabler i entré/gang og på begge bad/wc. Det bemerkes at gulvvarme på bad/wc i 1.etg er av eldre årgang med redusert gjenværende brukstid. Downlightsbelysning i entré/gang, kjøkken, stue/spisestue og bad/wc i 1.etg, samt i gang, bad/wc og i tre soverom i 2.etg. Altibox (Viken fiber) TV- og internett-tilknytning.

Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230V IT systemspenning. Store deler av elektriske anlegget ble oppgradert ifm. ombygging av boligen i 2024-2025. Sikringsskap 2.etg: 63 A overbelastningsvern, digital strømavleser, overspenningsvern og 22 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap kjeller: 63 A hovedbryter og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elektriske anlegget er oppgradert i 2024-2025, med unntak av enkelte stikkontakter og downlights i 2.etg, samt utelamper på balkong.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektriske arbeider ifm. ombygging av boligen, installering av elbil lader i garasje, samt gjennomgang av elektriske anlegget i 2024-2025. Utført av Holmen Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget er oppgradert i 2024-2025, med unntak av enkelte stikkontakter og downlights i 2.etg, samt utelamper på balkong. Elektriske arbeider er utført av Holmen Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring.



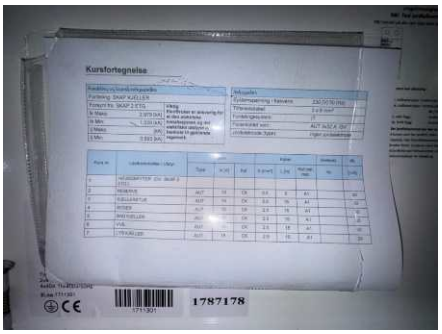
Sikringsskap 2.etg



Kursoversikt



Sikringsskap kjeller



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring og drenering er fra 2014. Det ble montert ny knotteplast, isolasjonsplater og drensrør i 2014. Grunnet at dette er skjult i grunnen, er utførelse og eventuelt materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur i betong. Grunnmuren er utvendig stensatt. Det ble montert steinfasade utenpå grunnmuren i 2014 og 2025. Grunnmuren ble besiktiget fra tilgjengelige steder utvendig og innvendig i kjeller. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innsiden av grunnmuren har stedvis misfarging. Det er også stedvis gjenstående overflatearbeider.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng og hageareal. Terrengforholdene rundt boligen er visuelt besiktiget og vurderes som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Nylagt drensasfalt på gårdsplass i 2025. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2025 ifølge eier. Det ble skiftet utvendig vann- og avløp samt to stoppekraner fra huset og ut til vegen i 2025. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

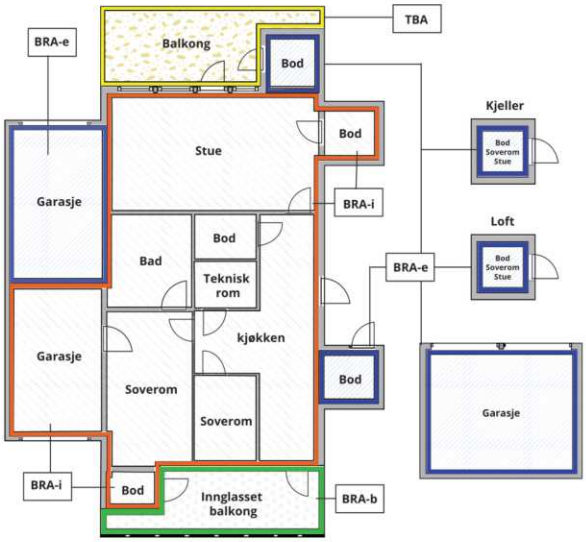
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	75			75	4		75
1.Etasje	82			82	12		82
Kjeller	43			43		26	69
SUM	**200**				**16**	**26**	**226**
SUM BRA	**200**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue/spisestue, garasje		
Kjeller	Gang, bod/vaskekjeller, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

2.Etasje: Stue, gang, bad/wc og 4 soverom. Utgang til sydøstvendt balkong 4 m² (TBA)

1.Etasje: Entré/gang, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning. Utgang til vestvendt terrasse på ca. 12 m² (TBA). Integrert garasje på ca. 35 m² med innvendig og utvendig adkomst (BRA-i)

Kjeller: Kjellergang, vaskekjeller og boder. Takhøyden er ca. 2,01 m. Deler av kjeller har areal ved lav himlingshøyde på ca. 26 m² (ALH). Takhøyden er ca. 1,48-1,50 m

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 25.10.2021. Avvik 2.etg: Stuen er opprinnelig byggemeldt soverom og stue. Lettvegg mellom soverom og stue er ikke oppført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	549		0	867 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oberst Rodes vei 9B

Hjemmelshaver
Jon Worren

Kommentar
Felles tomteareal for sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde mellom Nordstrand og Lambertseter i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane-, trikk-, og bussforbindelser. Offentlig kommunikasjon med buss i Oberst Rodes vei og Raschs vei, samt t-bane fra Karlsrud og Lambertseter. Trikk fra Holtet, Kastellet og Bråten. Nærhet til Sæter, Holtet handelssenter og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a byskogen, Brannfjell, Ballsletta, Ekebergsletta og i Østmarka forøvrig, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig gate.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 867 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering garasje innlemmet i 1.etg og biloppstilling på egen grunn/gårdsplass. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81000487			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	04.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	26.09.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.10.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Megler	04.10.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	06.10.2025	
3	07.10.2025	
4	07.10.2025	
5	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HF2071

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251302

Selger 1 navn
Jon Worren

Gateadresse
Oberst Rodes vei 9B

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81000487

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251302

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt bad i 2. etg i 2025 av fagpersoner. Gammelt bad i første etasje fra 1997, delvis utført av eier.
Arbeid utført av	Størmer Mur & Bygg AS, Karlstad Varme og Rør AS, Byggmester Terje Langehaug

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nybygget i bad 2. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Inngår i ferdigattest 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Karlstad Varme og Rør AS la opp nytt VA til nytt bad og kjøkken i 2025. Nordbø Maskin AS la ny utvendig VA og stoppekraner i 2025
Arbeid utført av	Karlstad Varme og Rør AS og Nordbø Maskin AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På grunn av målt fukt og fuktmerker ble det drenert og lagt ny knotteplast i 2014

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Enkelte skjevheter i gulvene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Foretatt i forbindelse med ombygging i 2025
Arbeid utført av	Holmen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny i 2025

Document reference: 38251302

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier har selv limt stenfasade til grunnmuren

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byggmester Terje Langehaug skiftet vindskier, takpapp og takstein i 2010. Langhaug reduserte størrelsen på balkong i 2025. Reduserte høyde og bygget trapper til terrasse i 2025. Eier la ny papp på balkonggulv i 2011

Arbeid utført av: Byggmester Terje Langehaug

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av kjeller var innredet frem til boligen ble endret i 2025

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeider byggemeldt med ferdigattest sommeren 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foretatt målinger i kjeller ca år 2005

21.1 Radonmåling

År: 2005

Verdi: Lavere verdi enn grenseverdien for behov for tiltak

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251302

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251302

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251302

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Worren	92ed965b62fedacf14636907effd3a640800e80f	03.10.2025 19:54:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251302

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 158 Bnr.: 549 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Oberst Rodes vei 9 B
Gatenr:	15289
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1152 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Oberst Rodes vei 9 C
Gatenr:	15289
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1152 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:24.09.2025 kl. 12.53

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/924570-1/200 29.08.2023 21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Skifteoppgjør

WORREN JON

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1983/11135-3/105 21.04.1983	ERKLÆRING/AVTALE Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende: WORREN JON PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000 MED PRIORITET ETTER 90% AV GODKJENT LÅNETAKST Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 2
2023/1093120-1/200 05.10.2023 11:42	PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1954/12602-1/105 05.10.1954	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 2
1955/2628-1/105 21.02.1955	ERKLÆRING/AVTALE

	Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 1 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 2

GRUNNDATA

1954/8067-1/105 21.06.1954	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 36
1983/11135-2/105 21.04.1983	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 50/100 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 50/100 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
2009/983864-2/200 21.12.2009	OPPHEVELSE AV SEKSJONERING Oppheving av: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 50/100 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 50/100

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dagbokført
21 JUN 1954 8067

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side 48
Tekst: »Ø 31 »
J.-nr. 577.

MÅLEBREV

År 195 4, den 21. april ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 158, bruksnr. 36.

Forretningen var rekvirert av E. Normann-Sørensen som har grunnbokshjemmel til gnr. 158, bnr. 36.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør A. Bleken.

Kartvitne var A. Vemer.

Ved forretningen møtte: Rekvirenten E. Normann-Sørensen. Eieren av gnr. 158, bnr. 37 Nils A. Grønn har skriftlig godkjent den fastlagte grense mot sin eiendom. Eieren av gnr. 158, bnr. 54 var ikke varslet da grensen mot denne eiendom var fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marka i samsvar med byplankontorets godkjente plan og måltes til midt regulert Oberst Rodes vei.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 158,bnr. 36: 47,07, mot øst til midt regulert Oberst Rodes vei: 19,01, mot sør til gnr. 158, bnr. 37: 47,07, mot vest til gnr. 158, bnr. 54: 17,86.

Arealet utgjør: 867,4 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 158, bnr. 36 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 158, bruksnr. 549.

Forretningen sluttet den 10. juni 1954.

Eugen Lund.

A. Bleken. ----------

A. Vemer.

---------- Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Distriktsingeniør
Østre distrikt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/12602/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-03 14:11

Rolf Nielsen, Oberst Rodes vei nr.9 b, Nordstrand.

Erklæring.

5 OKT 1954 12602

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. **bredde, erkjenner herved å være underrettet** om følgende beslutning av

25.mars 1954.

«G.-nr. 158 br.-nr. bm. 549 parsell av bnr.36

Oberst Rodes vei nr.9 b.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Oberst Rodes vei godkjennes i sin nåværende bredde 6 m. bred kjörebane og et 2 meter bredt fortau med kantstein.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 10/8 1954.

Rolf Nielsen (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 10/8 1954.

E.Normann Sörensen (s)

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

21 FEB 1955 2628

Stempelmrk. Kr. 50,
Kassert den 21.2.55 av [illegible].

S k j ø t e.

Undertegnede Erling Normann Sørensen Oberst Rodesvei nr. 9, Bekkelagshøgda, Oslo, født 29/3 - 1892 skjøter og overdrar herved til Anne-Marie Wenche Nielsen, f. 13/11 1924 og Gunvor Tove Elisabeth Johnsen født 7/6 1930 min eiendom Oberst Rodesvei 9 B. g.nr. 158 b.nr. 549 av skyld mk. 4 øre i Nordstrand herred, matr.nr. 9 B. t Oberst Rodesvei for en kjøpesum/stor kr. 5.000,- femtusen 00/100 kroner som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Selger skal ha rett til føre kloakkavløp og drensledning fra sin eiendom g.nr. 158 b.nr. 36 over til gnr 158 og br.nr. 549 og tilknytte disse kloakknett på sistnevnte eiendom.

Oslo, den 22. januar 1955.

Erling Normann Sørensen.

Vi bekrefter herved at Erling Normann Sørensen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren 2 er over 21 år.

Harald Elstad. Knut Grennhovd.

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oslo den 22.januar 1955.

Gunvor Sørensen.

Til vitterlighet:
Anna Dahl.
Gustav Ski.

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/549 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Oberst Rodes vei 9B...9C 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Worren Jon Oberst Rodes Vei 9b 1152 OSLO
Eiernavn:	Worren Jon

Kommunale avgifter	NOK 31 054,17
Eiendomsskatt	NOK 1 969,00
Totalt	NOK 33 023,17

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**8 065,26**	**0,00**	25090004046076022	11732567	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**8 065,26**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 969,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	20 313,28
Totale avgifter	**33 023,17**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
03.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 158 Bnr 549 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Oberst Rodes vei 9, 1152 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 345 458
Som sekundærbolig:	kr 11 207 797

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET OBERST RODES VEI 9B OG 9C

I OSLO KOMMUNE

Sameiets navn er: Oberst Rodes vei 9 B og C

Sameiet er under etablering og skal deles opp i to boligseksjoner hvor det til hver av seksjonene tilligger eksklusiv bruksrett til eget hage- og adkomstareal i henhold til vedtektene. Sameieeiendommen er Gnr. 158 Bnr. 549 i Oslo kommune. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med tinglyste endringer er bindende for sameierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

Pkt. 1
(ESL §24)
Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, og styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Pkt. 2
(ESL §25)
Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligene har felles adkomst fra Oberst Rodes vei i rett linje som strekker seg i tre meters bredde fra vegen og ned til 9C sitt sørøstre bolighjørne. Areal for postkasse og avfallsbeholdere inntil den felles innkjørselen i tomtens sør/østre hjørne er også fellesareal. Arealet for adkomst umiddelbart foran 9C sitt inngangsparti og garasje brukes med enerett av seksjonseier i 9 C. Øvrig adkomstareal som videre strekker seg fra 9C sitt sørvestre bolighjørne tilligger 9B sin enerett for bruk. Lysgravene tilhører 9C.

Oberst Rodes vei 9B har enerett til bruk av hagen rundt 9B som strekker seg fra 90 grader ut fra 9C sitt hushjørne i sør-vest, i hele 9B sitt vestområde og området på boligens nordside i lengde frem til 90 grader på hushjørnet til 9B.

Oberst Rodes vei 9C har enerett til bruk av hagen rundt sin bolig i øst, vest, nord og sør i lengde til frem 90 grader på hushjørnet til 9C og med rett til å anlegge terrasse og trapp 90 grader ut fra terrassedørens åpning. Grensen mellom seksjonseiernes bruksretter mellom boligene går langs asfaltkanten hvor 9C også har rett til å anlegge hekk eller levegg/gjerde inntil asfaltkanten som vern mot sjenanse inn til sitt hageareal i vest.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Den enkelte sameier kan benytte utearealer som tilligger den andres bruk for vedlikehold og andre nødvendige gjøremål tilknyttet boligens stand. Slike gjøremål skal utføres hensynsfullt til minst mulig sjenanse og kortest mulig tidsbruk.

Pkt. 3
(ESL §27)
Vedtekter
Hver sameieseksjon har eierett i sameiet med like brøker

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Pkt. 4
(ESL §28)
Ordensregler

Hver seksjon har eneansvar for snømåking av arealet som de har enerett til for adkomstbruk. Det er felles ansvar for snømåking av det felles adkomstareal som strekker seg fra Oberst Rodes vei og ned til 9C sitt sør-østre bolighjørne (ca 10 meter) og arealet for postkasser og avfallsbeholdere. Snøen må ikke måkes inn mot bolig 9C.

Årsmøte fastsetter husordensregler

Pkt. 5
(ESL §29)
Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til areal med enerett til bruk bæres av sameieren som med eneretten med mindre nytten av kostnadspådragelsen tilsier noe annet.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Pkt. 5
(ESL §30)
Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Pkt. 6
(ESL §31)
Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

Pkt. 7
(ESL §32)
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Pkt. 8
(ESL §33)
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Pkt. 9
(ESL §34)
Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Pkt. 10
(ESL §35)
Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

Pkt. 11
(ESL §36)
Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke

indirekte tap.

Ansvaret etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

Pkt. 12
(ESL §37)
Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

Pkt. 12
(ESL §38)
Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Pkt. 13
(ESL §39)
Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

Pkt. 14
(ESL §§40-48)
Årsmøte

14.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

14.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

14.4.Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

14.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte

sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

14.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

14.7.Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

14.8.Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

14.9.Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Pkt. 15
(ESL §49)
Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over

vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Pkt. 16
(ESL §50)
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Pkt. 17
(ESL §51)
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Pkt. 18
(ESL §52)
Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer.

Pkt. 19
(ESL §53)
Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Pkt. 20
(ESL §54)
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret kan ha fra 1 til 3 medlemmer i tillegg til leder.

Pkt. 21
(ESL §55)
Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret består av et medlem fra hver seksjon. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Pkt. 21
(ESL §56)
Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Pkt. 22
(ESL §57)
Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Pkt. 23
(ESL §58)
Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Pkt. 24
(ESL §59)
Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Pkt. 24
(ESL §60)
Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

Pkt. 25
Forretningsfører
(ESL §61)

Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine

plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Pkt. 26
(ESL §62)
Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Pkt. 27
(ESL §63)
Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Pkt. 28
(ESL §64)
Regnskap og revisjon

Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Pkt. 29
(ESL §65)
Plikt til å ha revisor

I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Pkt. 30 – Forsikring - brannvern

Eierne er ansvarlige for forsikring av sin bolig og innbo.
Seksjonseierne er ansvarlig for å sørge for at brannvernutstyr i sin seksjon er intakt og fungerer.

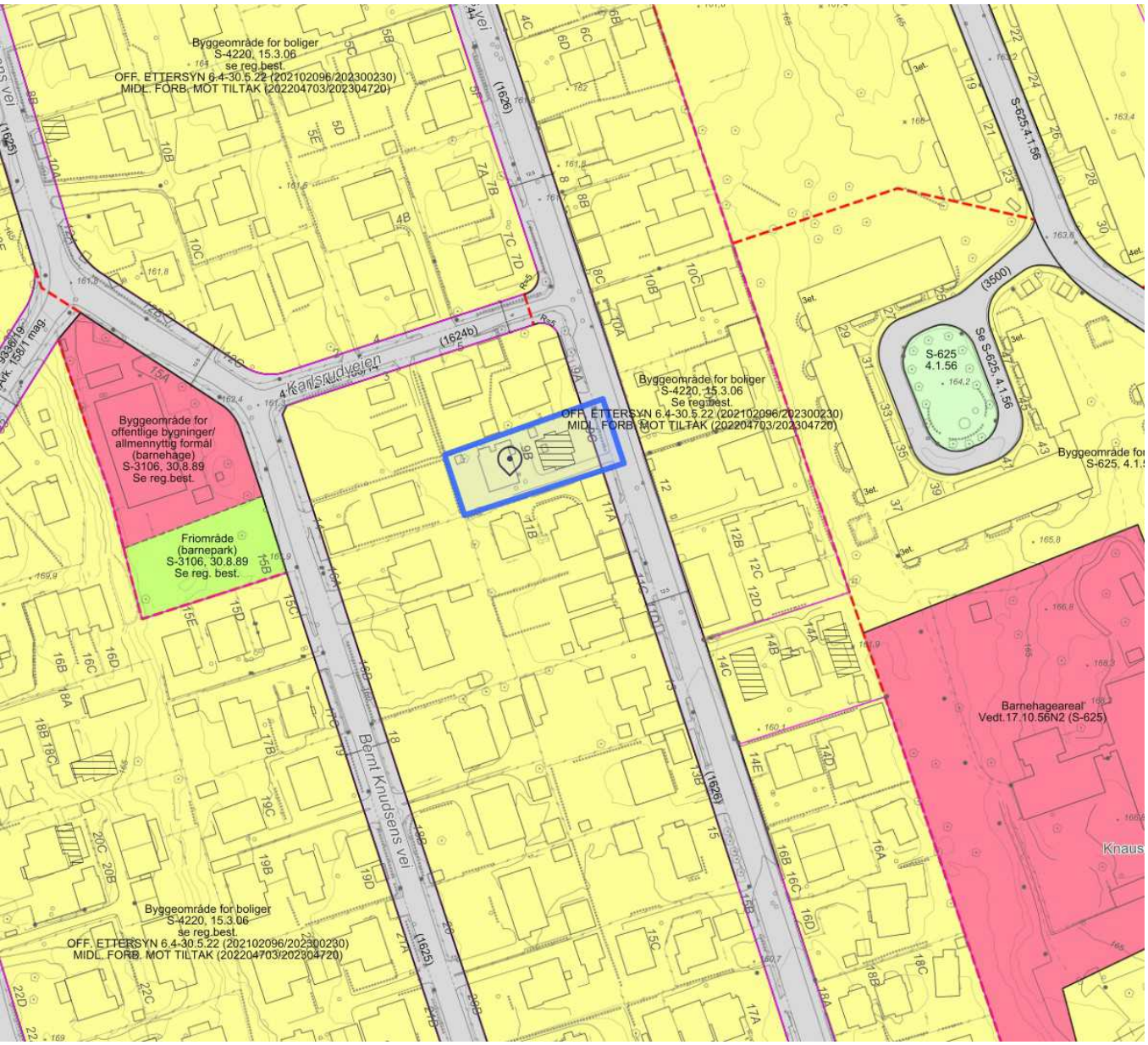
Pkt. 31 – Vedlegg. Vedlagt følger tegning av seksjonene med inndeling av bruksarealene

***

Oslo, 3. oktober 2025

Tegning av seksjonsinndeling for eierseksjonssameiet Oberst Rodes vei 9 B og C:




Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
(1626)
(1624b)
Kari Sudveien
Byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (barnehage)
S-3106, 30.8.89
Se reg.best.
Friområde (barnepark)
S-3106, 30.8.89
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-625
4.1.56
Se S-625, 4.1.56
(3500)
Barnehageareal
Vedt.17.10.56N2 (S-625)
Bernt Knudsens vei
(1625)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

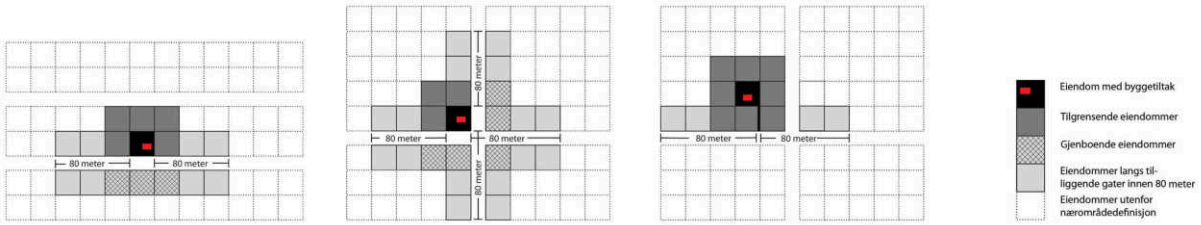
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

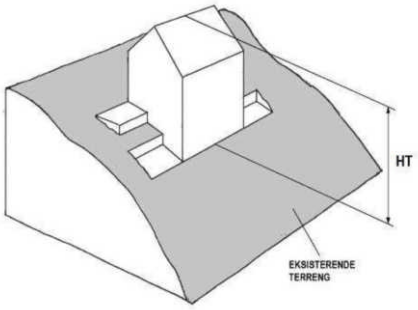
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

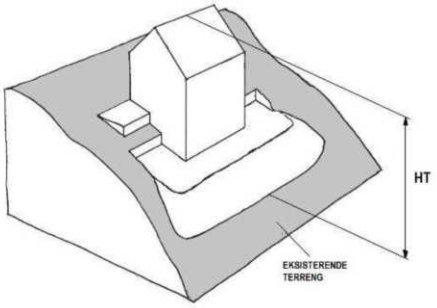
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-296

Regulering av Steingrimsveg (veg 1590) og Oberst Rodes veg (veg 1626) på strekningen Raschs veg - Lambersetervegen.

S-296 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.09.1944
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

28/11-1958.

/NR

Gnr. 158, bnr. 549, Oberst Rodesvei 9 B. 54/890.

Nybygg. 7/1-1958.

Tomannsbolig.

Herrer Rolf Nielsen og Kåre Johnsen.

Arkitekt Sten Kracht, Tordenskioldsgt. 6 B, Oslo.

Herr Rolf Nielsen, Oberst Rodesvei 9 B.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 19-04-2010**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200307048 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Oberst Rodes vei 9 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten
Øvre Gjellum vei 8B
1389 HEGGEDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.06.2025
	202119542 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse:	OBERST RODES VEI 9B	Eiendom:	158/549/0/0
Tiltakshaver:	JON WORREN	Søker:	Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Oberst Rodes vei 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av tomannsbolig til enebolig, fasadeendringer, tilbygg, riving av veranda og bruksendring av deler av bolig til garasje, mottatt 07.06.2025

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119542			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A11	23.11.2021	1/9
Ny plan kjeller			1/10
Nytt snitt			1/12

Plan kjeller	A20-02	03.03.2022	4/3
Snitt AA BB og oppriss	A30-01	03.03.2022	4/5
Situasjonsplan	A10	11.04.2022	7/2
Fasader	A40	11.04.2022	7/4
Plan 1 og 2 etasje	A20-01	03.02.2025	14/4
Snitt	A30-01	03.02.2025	14/5
Fasade nordøst og sørøst	A40-02	03.02.2025	14/6

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

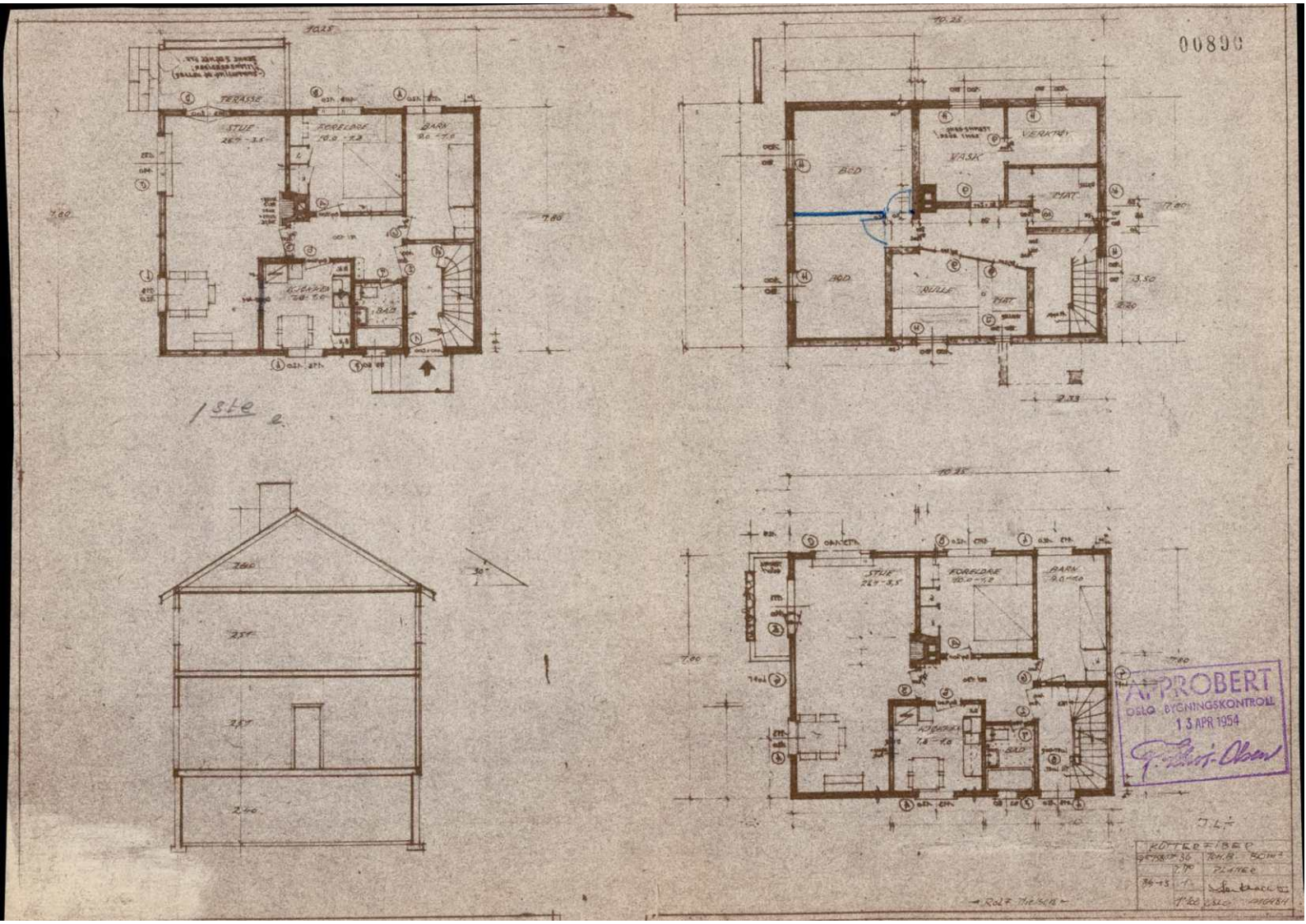
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

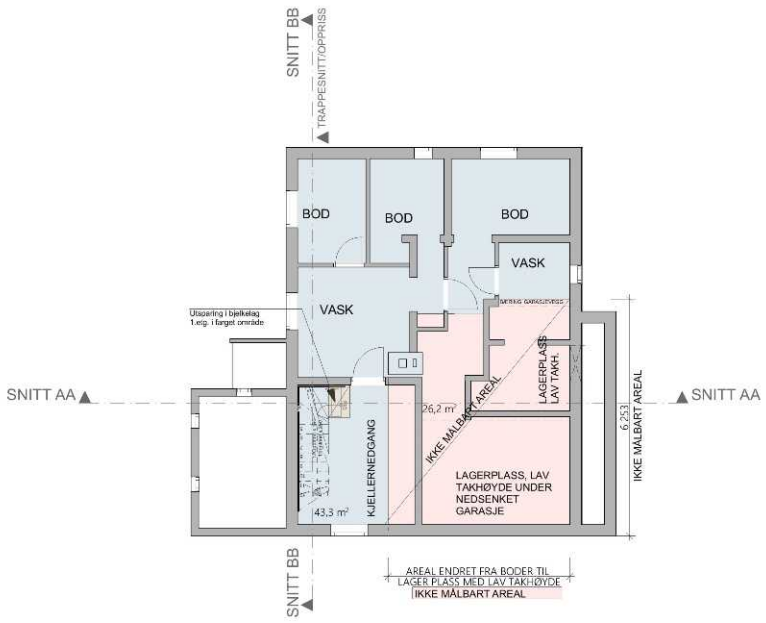
Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
JON WORREN, OBERST RODES VEI 9 B, 1152 OSLO


00890
TERRASSE
STUE
FORELDRE
BARN
BAD
1ste
BOD
VERKTØY
VASK
FIAT
BOD
BULLE
FIAT
STUE
FORELDRE
BARN
BAD
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 APR 1954



PLAN KJELLER

Areal vaskerom og boder mm 43,3 m2
Areal lav takhøyde, lagerplass 26,2 m2

Eksisterende bolig er ikke oppmålt. Tilpasning på stedet er nødvendig.
Utføres ihht godkjente tegninger, Byggeteknisk forskrift og Sintefs Byggforsks byggdetaljblader

Nr	Revisjon gjelder	Dato
A	Revidert takhøyde kjeller etter ny oppmåling. Endret trappeløp fra 1. til 2 etg. Påført ikke målbart areal	03.03.2022

Prosjekt:
FASADEENDRINGER, SAMMENFØYNING AV BOENHETER, OMBYGGING mm, BRUKSENDRING FRA ROM FOR VARIG OPPHOLD TIL GARASJE MM

Tiltakshavere:
Jon Worren

G.nr . Bnr
158/549

Adresse:
Oberst Rodesvei 9B
1152 Oslo

Arkitekt:
din|ark
sivil|arkitekt
MNAL Randi Silsten

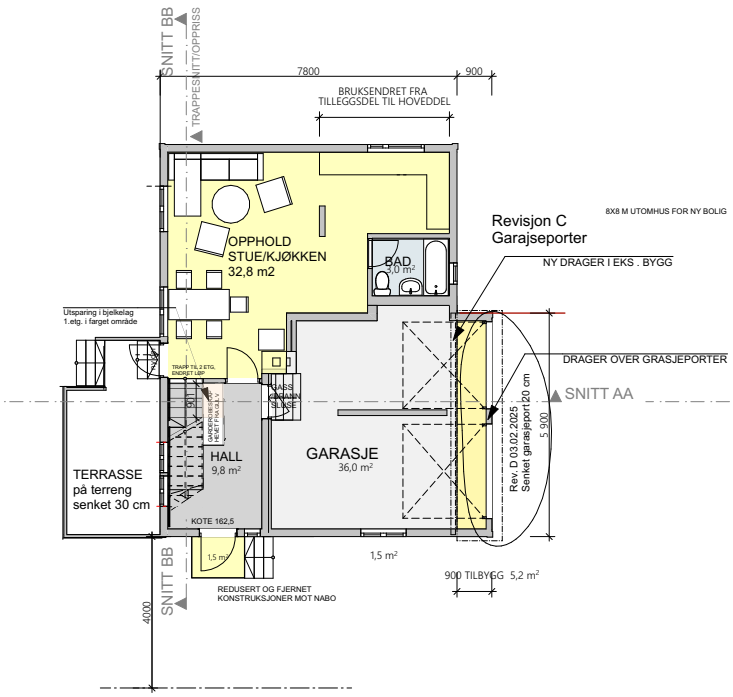
Øvre Gjellumvei 8b
1389 Heggedal

Mobil 91 12 89 07

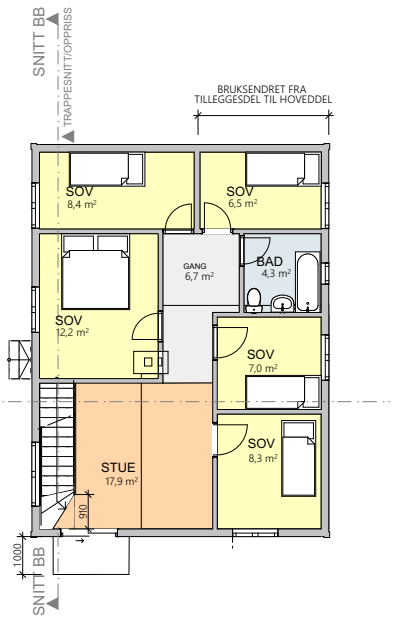
Tegner:	Dato:
RS	25.10.2021
Målestokk 1:100	Kontroll: RS

Tegninger gjelder:
Tegnigner for søknad av eksisterende bolig på tomten
Kjeller

Prosjektnr.	Tegn. nr	Rev. nr.
2021.39E	A20-02	A



PLAN 1 ETG.
BRA BOLIG 46,3 m2



PLAN 2. ETG
BRA 74,6 m2

Eksisterende bolig er ikke oppmålt. Tilpasning på stedet er nødvendig.
Utføres ihht godkjente tegninger, Byggeteknisk forskrift og Sintefs Byggforsks byggdetaljblader

Nr	Revisjon gjelder	Dato
D	Garasjeport og garasjegulv senkes 20 cm	03.02.2025
C	Garasjeport endres til to stk porter	29.08.2024
B	Fjernet søyler under veranda fasade sørøst. Det var feil på tegningene. Det er ikke søyler der i dag.	11.04.2022
A	Revidert takhøyde kjeller etter ny oppmåling. Endret trappeløp fra 1. til 2 etg. Påført ikke målbart areal	03.03.2022

Prosjekt:
FASADEENDRINGER, SAMMENFØYNING AV BOENHETER, OMBYGGING mm, BRUKSENDRING FRA ROM FOR VARIG OPPHOLD TIL GARASJE MM

Tiltakshavere:
Jon Worren

G.nr . Bnr
158/549

Adresse:
Oberst Rodesvei 9B
1152 Oslo

Arkitekt:
din ark
sivil arkitekt
MNAL Randi Slåtten

Øvre Gjellumvei 8b
1389 Heggedal

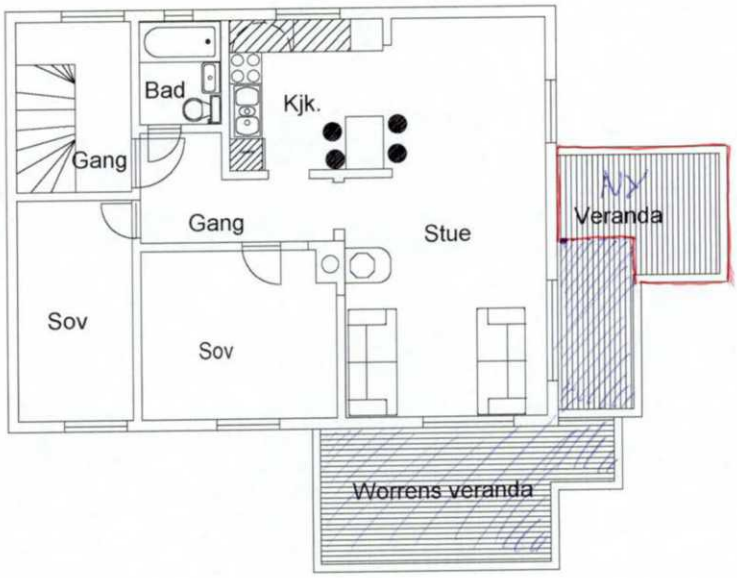
Mobil 91 12 89 07

Tegner:	Dato:
RS	25.10.2021
Målestokk: 1:100	Kontroll: RS

Tegninger gjelder:
Tegninger for søknad av eksisterende bolig på tomten
1. Etasje, 2. Etasje

Prosjektnr.	Tegn. nr	Rev. nr.
2021.39E	A20-01	D

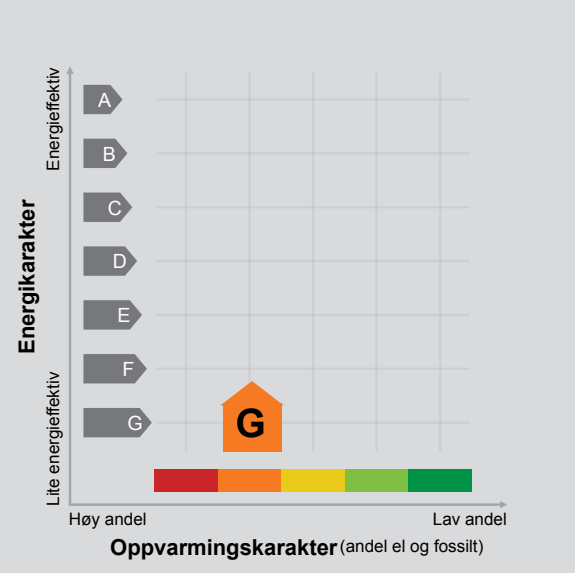
E2



1

ENERGIATTEST

Adresse	Oberst Rodes vei 9B
Postnummer	1152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	549
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80381026
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177516
Dato	07.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 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: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oberst Rodes vei 9B, 1152 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 549, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251302

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
