

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

OBERST RODES VEI 92 E

PRISANTYDNING
13 000 000,-

Lekker og innholdsrik bolig fra 2021 | Stor terrasse | Hybel | 2
parkeringsplasser | Attraktiv beliggenhet på Munkerud

BRA-I
152 kvm

OM EIENDOMMEN

Oberst Rodes vei 92E er en moderne og gjennomført familiebolig fra 2021, fordelt over to etasjer med gode løsninger og en egen hybeldel med separat inngang. Hovedplanet har en lys og sosial stue- og kjøkkensone med utgang til en stor terrasse på rundt 45 m², noe som gir boligen et svært brukervennlig uteareal. Innvendig er det gjennomgående gode materialvalg, tre flislagte bad fra byggeåret, varme i gulv og balansert ventilasjon som gir et behagelig inneklima. Boligen er oppgradert med blant annet motoriserte screens, varmepumpe og nytt kjøkken i hybelen. Beliggenheten på Munkerud gir korte avstander til skole, barnehager, offentlig transport, samtidig som fjorden og fine turområder ligger innen rekkevidde.

Høydepunkter:

- Ny og lekker bolig fra 2021
- Stor terrasse på ca. 45 m²
- Fin liten hage
- Egen hybeldel med skattefrie leieinntekter
- Tre moderne bad med gulvvarme
- Balansert ventilasjon og varmepumpe
- Motoriserte screens på syd- og vestvendte vinduer
- 2 parkeringsplasser
- Meget kort og trygg skolevei

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	152 m²
Bruksareal (BRA)	152 m²
BRA-I	152 m²
Tomteareal	512 m²
Antall rom	6
Antall soverom	4
Byggeår	2021
Energimerking	B - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 13 000 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 325 000

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré 1.etg

Entréen har fått nye, glatte gipsvegger og allergivennlig maling som gir et rent og moderne uttrykk. Gulvet ble skiftet i 2025, og overgangene er utført i samme materiale for en helhetlig finish. Nye innerdører og listfrie overganger gir rommet et stramt og oppdatert preg. Det er god plass til yttertøy, og rommet oppleves lyst og ryddig.

Stue og kjøkken 1.etg

Oppholdsrommet fikk en tydelig oppgradering i 2025 med nye vinduer, nye innerdører, glatte gipsvegger og allergivennlig maling. Gulvet ble også skiftet, og de listfrie overgangene gir rommet et stramt og moderne preg. Kjøkkenet ble installert i 2021 og har integrerte hvitevarer og en praktisk øy som gjør matlagingen sosial og oversiktlig. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys, og utgangen til terrassen gjør det enkelt å ta med måltider og samvær ut på varme dager. Terrassen på rundt 45 m² gir god plass til både spiseplass og sittegruppe, og motoriserte screens på syd- og vestvendte vinduer gir effektiv solskjerming.

Soverom 1.etg

Alle tre soverommene i 1. etasje ble oppgradert i 2025 med nye gulv, glatte gipsvegger, allergivennlig maling og listfrie overganger. Vinduer og innerdører ble også skiftet, noe som gir rommene et friskt og moderne preg. Hovedsoverommet har god plass til seng og garderobe, mens de to øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Den gjennomgående oppgraderingen gjør at alle rommene fremstår lyse og enkle å innrede.

Bad 1.etg

Badet har en moderne innredning og et ryddig uttrykk. Overflatene er holdt i en tidløs stil, og rommet er lett å bruke i hverdagen. Det ligger sentralt plassert i etasjen og er lett tilgjengelig fra både oppholdsrom og soverom.

Entré U.etg

Entréen i underetasjen har fått nye overflater i 2025, med glatte gipsvegger, allergivennlig maling og nye gulv. Rommet har god plass til oppbevaring og gir en praktisk inngang til både hoveddelen og hybeldelen.

Bad/Vaskerom U.etg

Badet i underetasjen er helfliset og har både dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er praktisk utformet og fungerer godt som både bad og vaskesone.

Bod/teknisk rom U.etg

Teknisk rommet har varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og rørføringer samlet på ett sted. Det er også god plass til lagring.

Hybeldel U.etg

Hybeldelen har egen inngang og består av stue med kjøkken, soverom og et helfliset bad. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og romløsningen gjør hybelen lett å bruke både for leietakere og gjester. Soverommet har god plass til seng og garderobe, og badet er lyst og pent med dusj og varme i gulvet. Hybelen har også en egen terrasse på ca. 6 m². Dette gir gode muligheter for utleie, og leieinntektene vil være skattefrie så lenge eier bor i hoveddelen.

Beliggenhet

Oberst Rodes vei 92E ligger i et av de mest tilgjengelige områdene på Munkerud, med Sæter som nærmeste sentrumspunkt og fjorden innenfor en kort gåtur. Her har du buss bare et par minutter unna, og trikken fra Sæter tar deg rett inn til byen uten bytte. Samtidig ligger boligen i et stille boligstrøk, skjermet fra hovedveiene, slik at du får en rolig hverdag selv om alt du trenger ligger tett på. Fra eiendommen går du til både skole, barnehager, nærbutikk og idrettsanlegg, og mange bruker nærområdet aktivt nettopp fordi avstandene er så korte. På varme dager er det vanlig å ta turen ned til Nordstrand Bad eller Katten, mens Sæter fungerer som et naturlig stopp for en kaffe, en middag eller raske ærend.

Nærhet til skole og barnehage

Munkerud skole ligger bare et par minutters gange fra boligen, noe som gjør hverdagen enkel for familier med barn i barneskolealder. Nordstrand skole og Nordstrand ungdomsskole ligger også innenfor kort gangavstand, slik at barna har nærhet til hele grunnskoleløpet. I tillegg finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Munkerud miljøbarnehage, Munkerudtoppen og Obersten barnehage, alle innenfor 4–6 minutters gange. Det gjør at mange barn kan gå selv etter hvert som de blir større.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet er godt dekket. Buss 74 og 79 stopper ved Munkerud, rundt tre minutter unna, og gir raske forbindelser både mot sentrum og Hauketo. Trikken på Sæter ligger cirka ni minutter unna til fots, og tar deg direkte til sentrum uten bytte. For de som foretrekker T-bane, ligger Munkelia stasjon rundt et kvarters gange fra boligen. Nordstrand togstasjon er også et alternativ, med korte reisetider inn til Oslo S. Med bil kommer du raskt ned til E6 og videre til Ring 3.

Fasiliteter og shopping

Sæter er nærmeste handelssentrum og byr på et godt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner du blant annet Kaffebrenneriet, Joe & The Juice, Egon og flere småforretninger. MENY på Sæter har et bredt utvalg og en populær ferskvaredisk, mens Kiwi Nordstrand ligger bare tre minutter unna for raske innkjøp. For de som liker gode råvarer, er Jacobs på Holtet et kjent og brukt alternativ i området.

Aktiviteter og rekreasjon

Munkerud er et område hvor det er enkelt å være aktiv. Munkerud skole har både aktivitetshall og uteområder som brukes av nærmiljøet, og Nordstrandhallen ligger rundt syv minutter unna. EVO Nordstrand er nærmeste treningssenter, mens SATS Lambertseter er et godt alternativ for de som ønsker større treningsfasiliteter.

Fjorden ligger innen rekkevidde med populære badeplasser som Nordstrand Bad, Katten og Hvervenbukta. Ekeberg byr på fine turstier og lysløype vinterstid, og Storeåsen gir et lokalt alpintilbud for barn og unge. Østmarka er også lett tilgjengelig, med gode muligheter for både korte og lange turer.

Lokale steder og attraksjoner

Sæter har utviklet seg til et hyggelig nærsentrum med et variert tilbud av butikker og spisesteder. Holtet ligger heller ikke langt unna, med flere populære serveringssteder og spesialbutikker. Langs fjorden finner du flere av byens mest brukte badeplasser, og Ekebergparken gir både utsikt, kunst og fine turmuligheter. Området har et aktivt lokalmiljø med idrettslag, arrangementer og møteplasser som gjør det enkelt å bli kjent med folk i nærheten.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

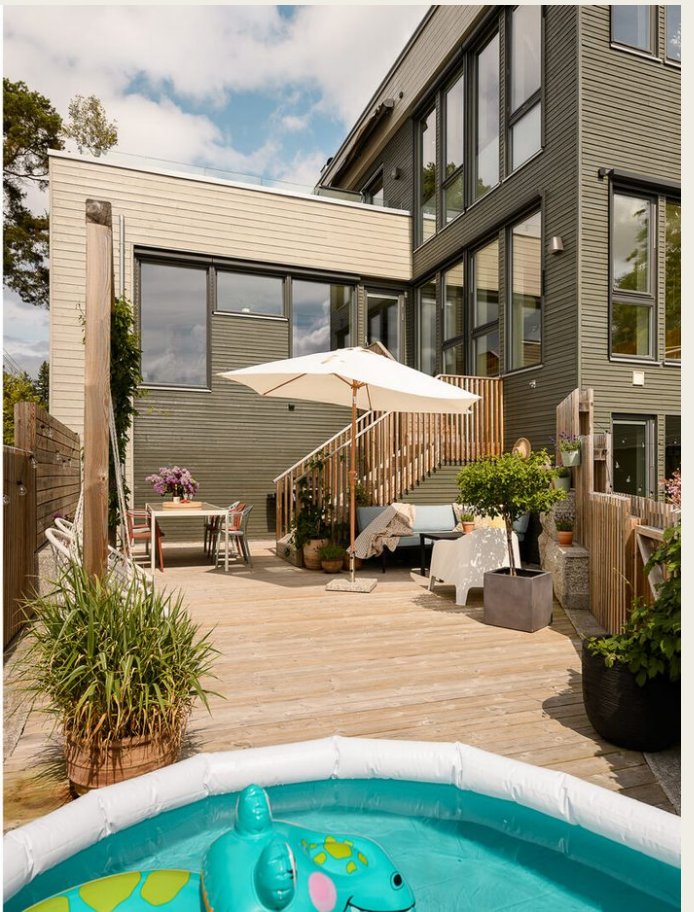
Copyright

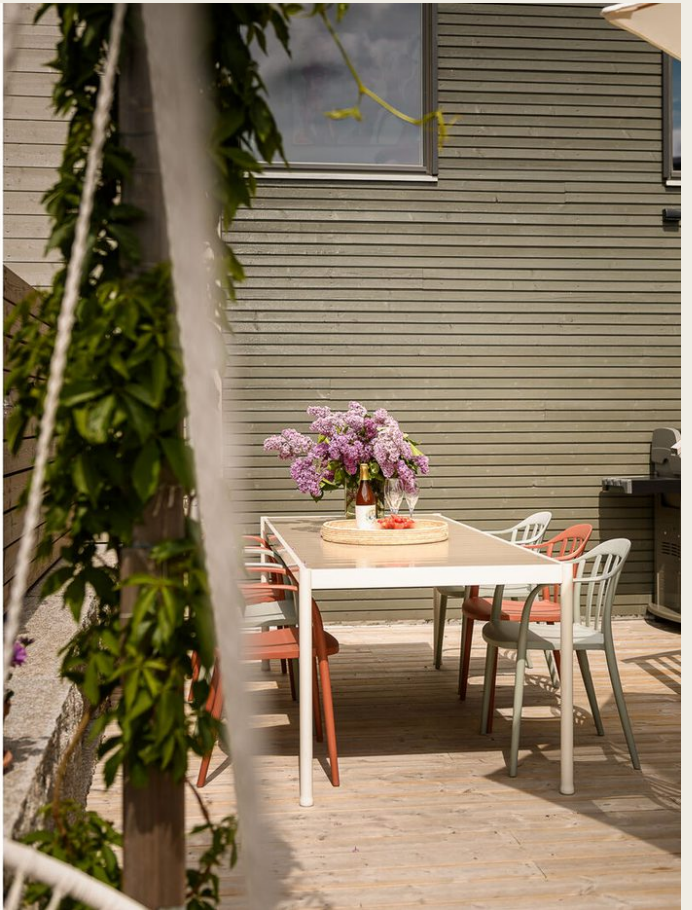
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



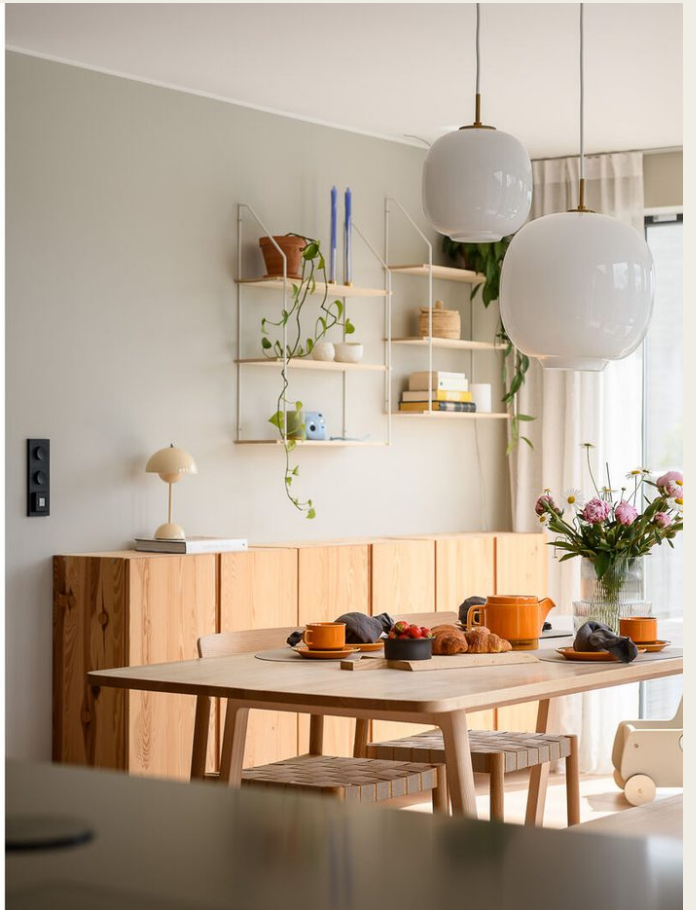






Første etasje



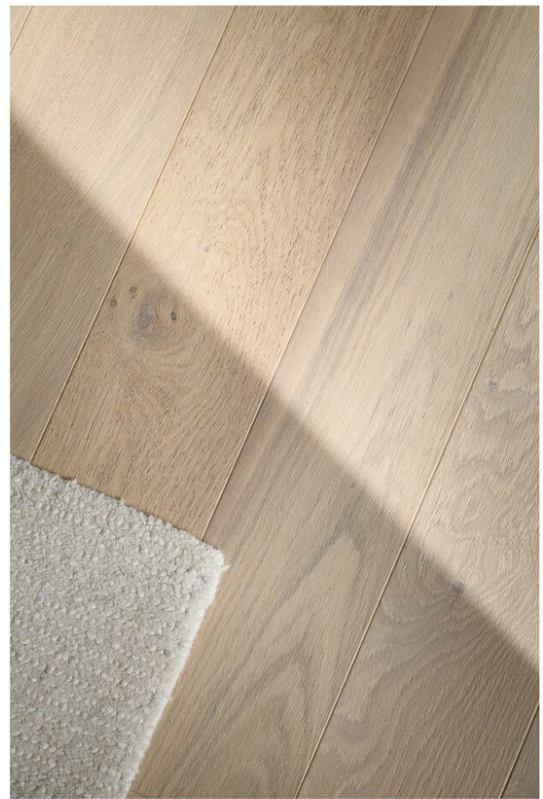


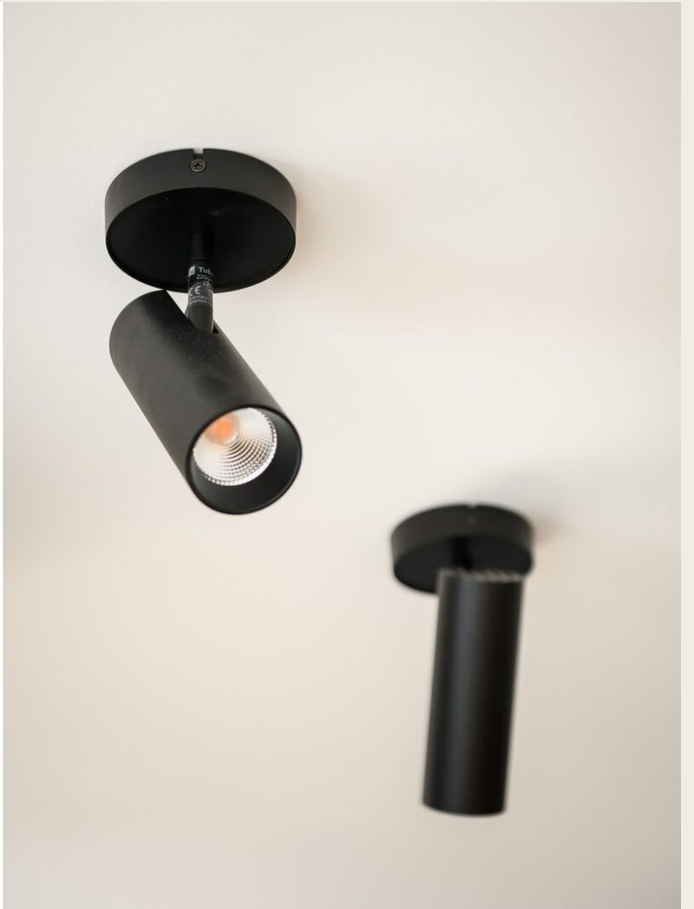
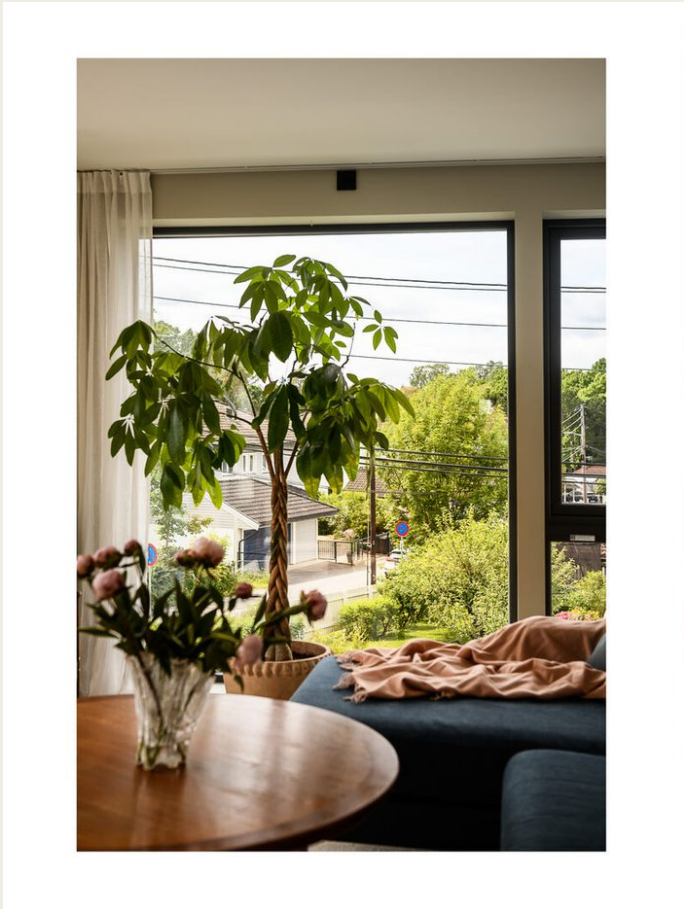


















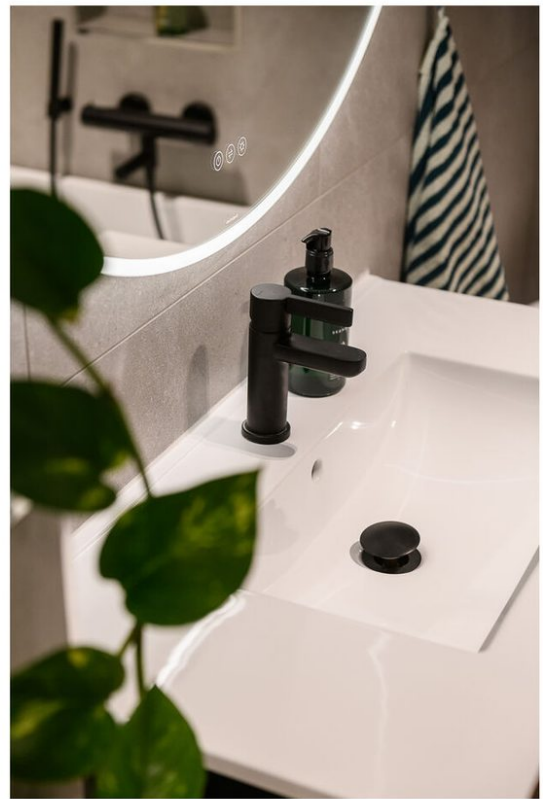


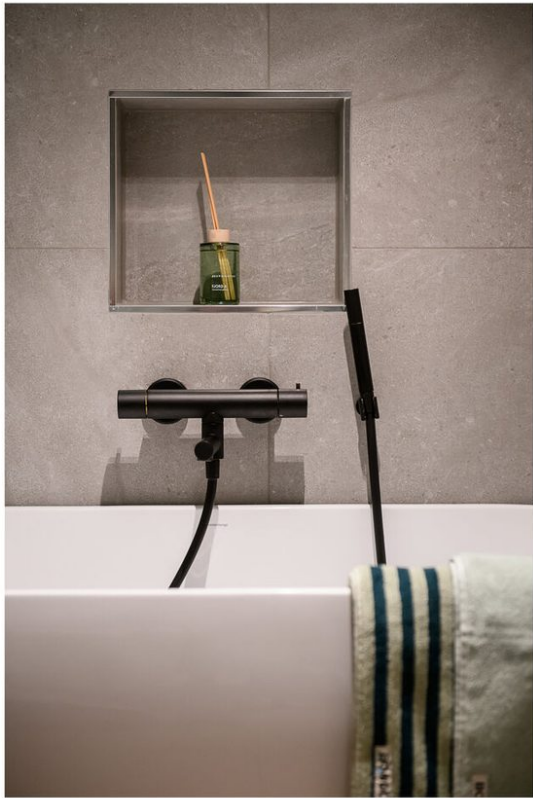


Underetasje









Hybel

Hybel

**Leieinntekter på 11.500,- per mnd.
(138.000,- per år).**

Leieinntekten er skattefri dersom resten av boligen benyttes som primærbolig. En slik leieinntekt vil dekke renter på et lån på kr. 3.500.000,- med utgangspunkt i 5% lånerente.

Forutsetninger lagt til grunn for regnestykke:

Årlig leieinntekt: kr. 138.000,-

Årlige renter hensyntatt skattefradrag: 136.500,-

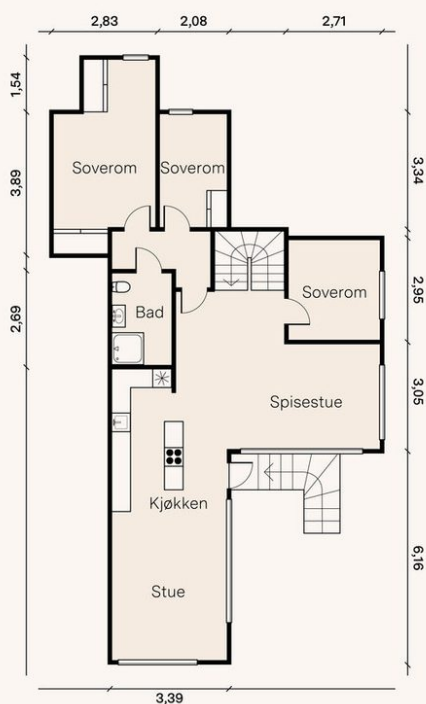
(Årlig rente ved 5% og lånebeløp kr. 3.500.000,- = kr. 136.500,-)

Minus 22% skattefradrag kr. 38.500,- = kr. 136.500,-)





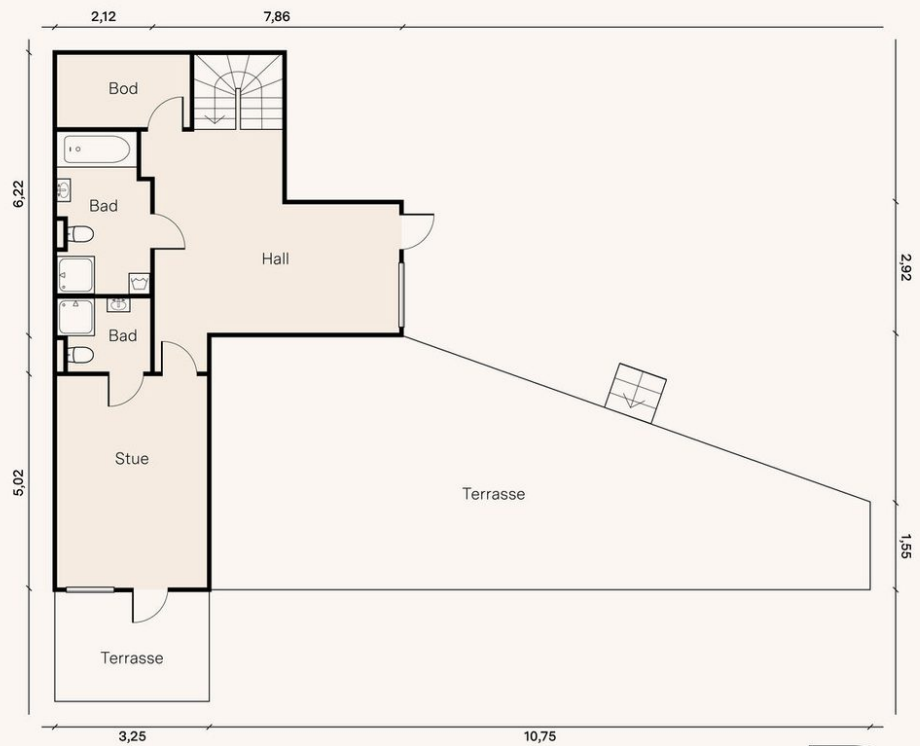




Oberst Rodes vei 92E

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Oberst Rodes vei 92E

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



















STANDARD

Overflater:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Kjøkken:

- Kjøkken 1.etg: Kjøkkeninnredning med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med kokeøy. Nedfelt kjøkkenkum i benkeplate av kompositt. Integrert induksjonstopp m/innfelt ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2021. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

- Kjøkken hybel: Kjøkkeninnredning med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Integrert induksjonstopp, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og kjøleskap. I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Våtrom:

- Dusjbad 1.etg: Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet og downlights. Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og nedsenket dusjhjørne med 2 svingbare dusjvegger. Slukrenne og membran. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

- Bad/Vaskerom U.etg: Flislagt bad med varmekabel i gulvet og downlights. Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og nedsenket dusjhjørne med 2 svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Sluk og membran. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

- Bad hybel: Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og nedsenket dusjhjørne med 2 svingbare dusjvegger.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Sluk og membran. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Tekniske installasjoner:

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i bod/teknisk rom.

* Det er montert 300 l varmtvannsberedere i bod/teknisk rom.

* Vannrør av plastrør, som er lagt med fordelerskap i bod/teknisk rom, som har overløpsrør og det er sluk i gulvet. Stoppekran i rørskapet.

* I 2021 ble det lagt nye avløpsrør.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler entre/hall og i alle tre badegulvene. Parkett i stue/spisestue/kjøkken er lagt på varmematte + at det er montert varmepumpe, luft-til-luft. Forøvrig panelovner.

* 3 x 63 amp hovedsikring. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er jordet anlegg som ble lagt nytt i 2021. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + det som har blitt utført i regi av nåværende eieres regi. El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 20.6.2022

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Det er støpt gulv i U. etasje på komprimerte masser. Gulv i 1. etasje/etasjeskillere er av trebjelkelag.
- * Flatt tak i trekonstruksjoner fra byggeåret/2021.
- * Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger over grunnmur ble i 2021 bygget nye.
- * Vinduer, terrassedør og inngangsdører er fra 2021.
- * Fra stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er det utgang og trapp ned til terrasseplattning på ca 45 m², inkludert arealet under trappen. Ved separat inngang til hybeldel er det terrasseplattning på ca 6 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegningene stemmer overens med dagens innredning.

Dette er en nyere bolig og det er ikke er noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra desember 2021.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Del av tremannsbolig over i 2 plan med inngang i 1. etasje, eierseksjon.

INNHold

Boligen er innredet med:

1. etasje:

3 soverom, gang, dusjbad samt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.

Romhøyde 2,40 m i stuene.

Fra stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er det utgang og trapp ned terrasseplattning på ca 45 m², inkluder arealet under trappen.

Underetasje:

Entre/hall m/trapp, bod/teknisk rom og bad/vaskerom.

Hybel:

Del av underetasje som også har separat inngang og er innredet med hybeldel som består av: Stue/kjøkken og bad.

Romhøyde 2,40 m i entre/hall.

Ved separat inngang til hybeldel er det terrasseplattning på ca 6 m².

Det medfølger:

- Utendørs parkering for 2 biler etter hverandre, det er montert ett ladepunkt for el-bil.

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via felles innkjørsel/gårdsplass. Det er offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Seksjonen disponerer to parkeringsplasser etter hverandre på terreng.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

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

Alle bad nye i 2021

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigattest

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle bad nye i 2021

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle bad nye i 2021

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

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

Alt elektrisk nytt i 2021

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest, bilder og samsvarserklæring

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

Ja, kun av faglært

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

Alt av vann/avløp/rør nytt i 2021, nytt opplegg vann/avløp hybelkjøkken april - juni 2022, bytte av benkeplate hybelkjøkken og etterstrammet WC hybelbad mai 2024

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest, og faktura fra rørlegger

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse, panel og trapp

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

Forklar:

Egeninnsats/dugnad

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
Alt nytt elektrisk i 2021, elektrisk i hybeldel (kjøkken), solskjerming og lampe juli 2022, varmepumpe desember 2022, varmekabler innkjørsel nov 2023, lader til elbil og datapunkter nov 2024. Enkelte lamper soverom og gang byttet iht garanti
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
Samsvarserklæring fra Indre Østfold AS, samsvarserklæring for varmekabler sendt til utbygger

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Ja
Av hvem?:
Elvia / Omexom Elsikkerhet AS
Er eventuelle avvik blitt utbedret?:
Ingen avvik

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
Installert varmepumpe desember 2022
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
Faktura NEKAS, og dokumentasjon i boligmappa

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Ja
Beskrivelse:
Forlik med utbygger om uteområde/bod mai 2023. Ny terrasse, panel og trapp

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende? Ja
Beskrivelse:
Hybeldel på 20 m².
Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja
Beskrivelse:
Rommet er godkjent som oppholdsrom.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja
Beskrivelse:
Ferdigattest 05.04.2022, se punkt 31

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja
Beskrivelse:
Ny småhusplan, midlertidig forbud mot tiltak

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja
Beskrivelse:
Avtale om at utedel til varmepumpe kan stå på uteområde til seksjon 3

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.? Ja
Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:
Vedlikehold av arealene som hører til seksjonen

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til tomt for offentlig bygning / skoletomt. (Tomten er frigitt til boligformål). For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående plansak:

Saksnr 202102096 Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

I oktober 2025 kom avgjørelsen om at Kommunal- og distriktsdepartementet ikke godkjente Oslo kommunes nye småhusplan. Kommunen arbeider nå med å finne løsninger for planen.

Det er ikke mulig å ferdigstille småhusplanen til dagens midlertidige forbud mot tiltak (MFT) går ut. Plan- og bygningsetaten varsler derfor forlengelse av det midlertidige forbudet mot tiltak ut året (ut 2026), slik at arbeidet med småhusplanen kan ferdigstilles. Dersom arbeidet med småhusplanen er ferdig tidligere enn dette vil det midlertidige forbudet mot tiltak oppheves.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

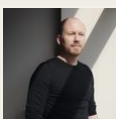
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5^{III} * OSLO 1
Ove/BR

KOPI

Oslo, den **4.11.70**

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr 181 bnr 316 Oberst Rodes vei 92.

Arbeidets art

Enebolig.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Edvard Gjølberg, Oberst Rodes vei 92. Nordstrandshøgda.

Byggemelder

Arkitekt Jørg Mund, Skjoldenl, Blommenholm.

Ansvarshavende

Tømmermester Ernst Weydahl, Prinsdalsv. 31, Hauketo.

Journalnr.

65/1198.

Avsluttende synsforretning

27.10.70.

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

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

O.Ve

Distriktsingeniør

Olav Vevle

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

K12 ARKITEKTER AS
c/o Location Holding AS
0679 OSLO

Deres ref.:
Bård Mæland

Vår ref. (saksnr.):
201810166 - 37
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marius Larivaara-Nærum

Dato: 05.04.2022

Adresse: OBERST RODES VEI 92 C-E
Tiltakshaver: Oberst Rodesvei 92 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 181/316/0/0
Søker: K12 ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Oberst Rodes vei 92 C-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving, tilbygg, påbygg, bruksendring fra enebolig til tremannsbolig, garasje under terreng, etablering av heis, mottatt 17.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810166			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Terrengsnitt X-X	104_1	26.06.2018	1/35
Terrengsnitt Y-Y	104_2	26.06.2018	1/36
Avkjørselsplan	103_1	10.10.2018	23/6
Plan 1. etasje	A-202	11.05.2021	23/8
Snitt A-A	A-401	26.06.2018	23/10
Plan kjeller	A-201	09.06.2021	25/4
Plan 2 etasje	A-203	09.06.2021	25/5
Fasade øst	A-304	09.06.2021	25/6
Fasade vest	A-301	09.06.2021	25/7

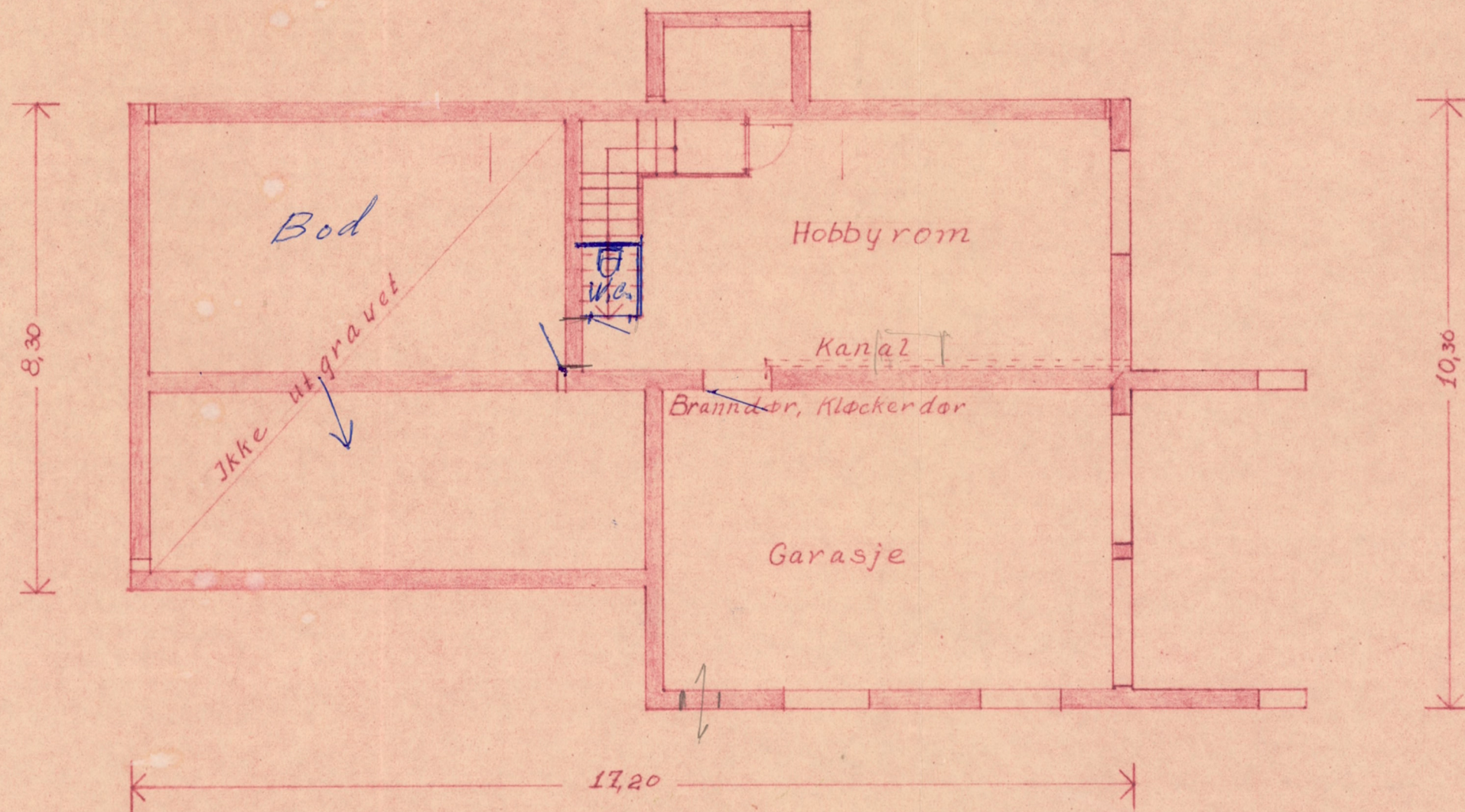


SØKES
IKKE
BRUKSTILLATELSE

SØKES IKKE
BRUKSTILLATELSE



A	11.05.21	Planløsning m.m.	WF	PT
REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT
PROSJEKT NR.:				
TILTAKSHAVER:				
Oberst Rodes vei 92 AS				
c/o Location Holding AS				
Ryenstubben 7, 0679 OSLO				
PROSJEKT:				
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
Oberst Rodes vei 92				
G.NR. 181 B.NR. 316				
TEGN.:				REV.
1. ETASJE				A
DATO: 26.06.18		MÅL: 1:100	TEGN. STR.	
E post: post@k12.no		SIGN.		WF
Telefon: 97095 445		KONTR.		PT
K12		TEGN. NR.		A-202
ARKITEKTER AS				

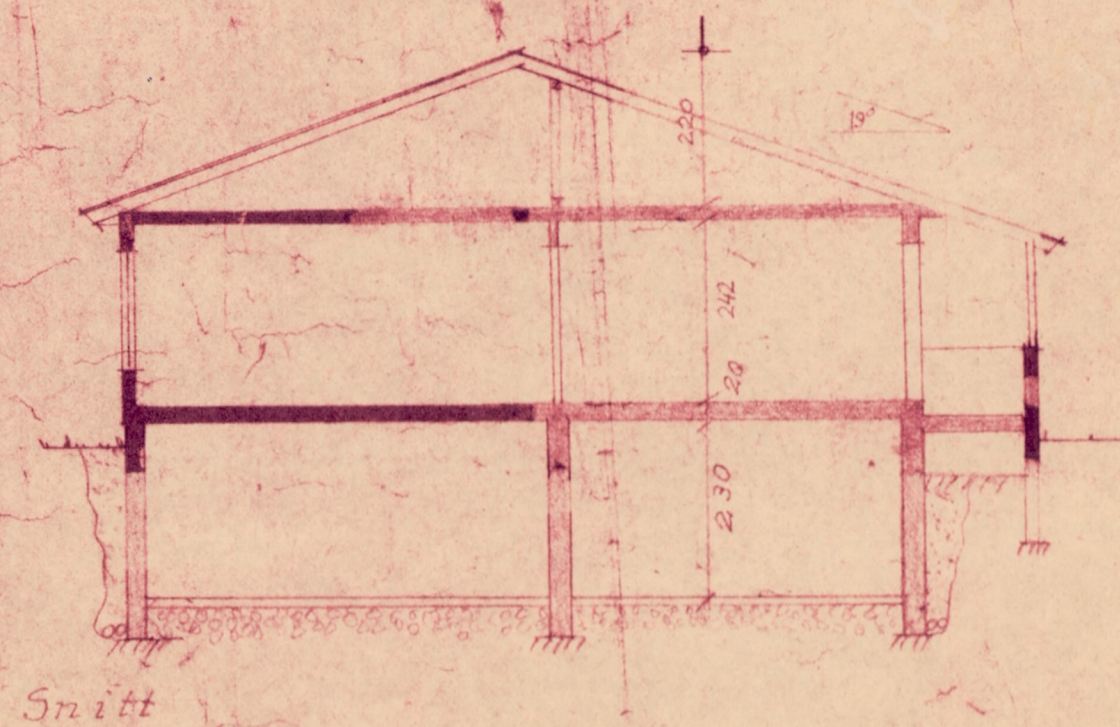
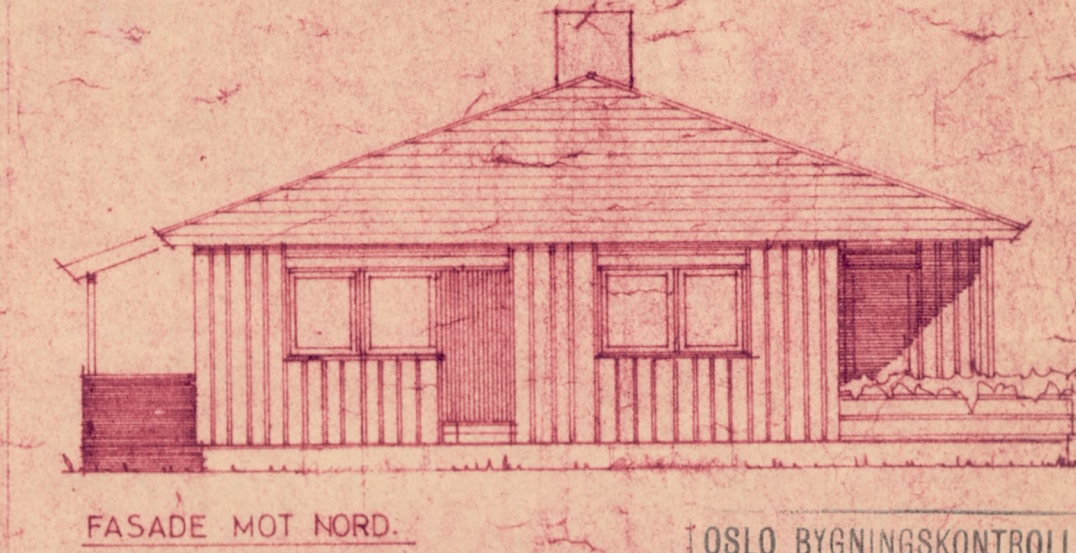
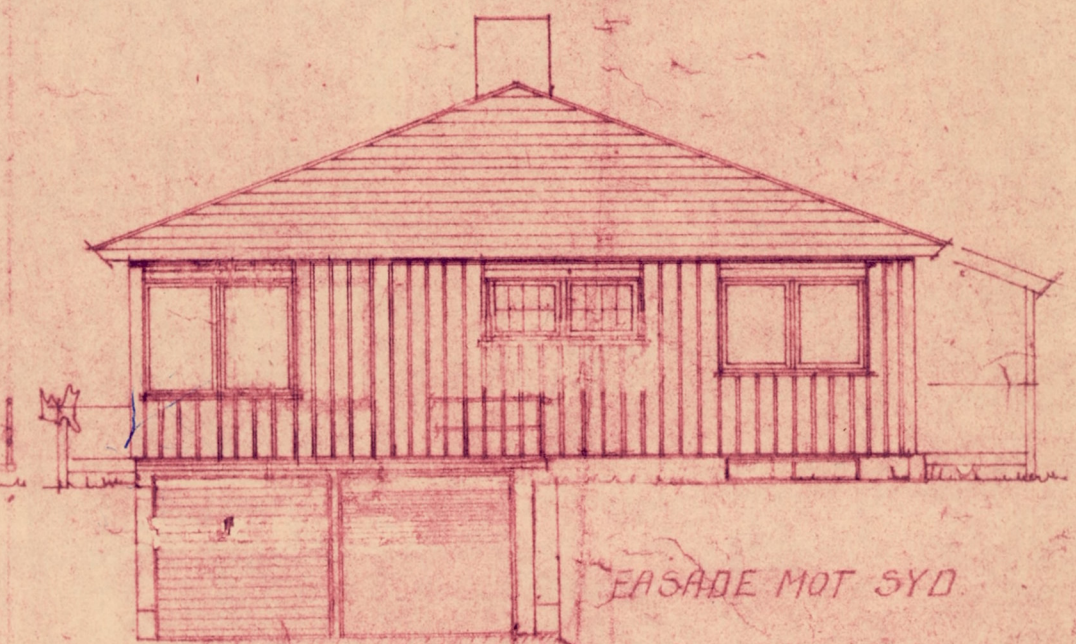
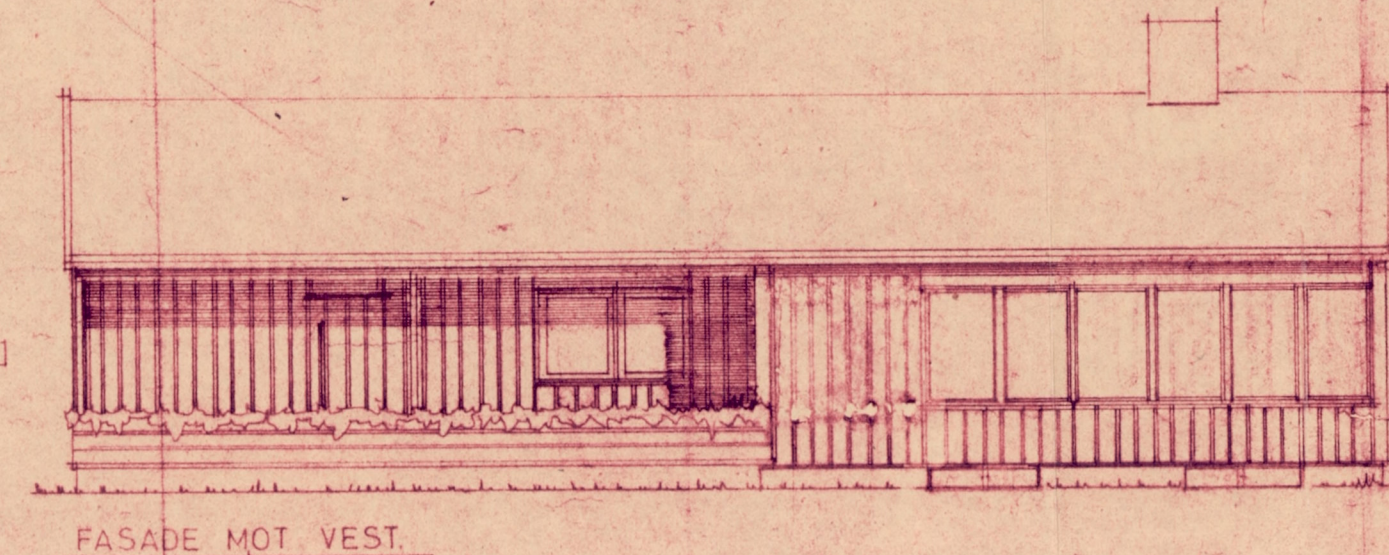
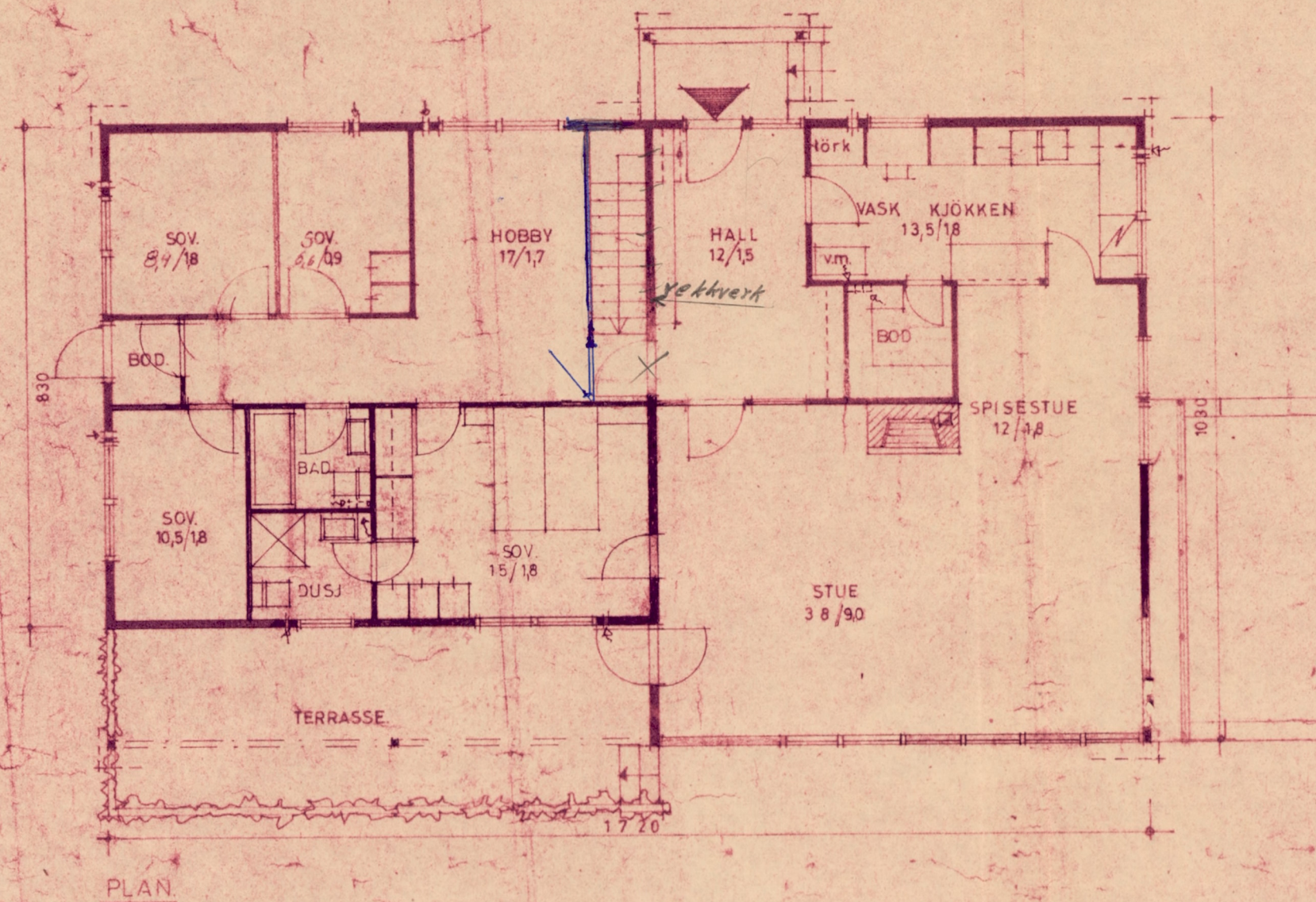


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 SEP 1967

4

25cm. grünnmür på fjell. 2016 i b. og t. B200
Støttemurer ved Garasjeport arm. mot jordtrykk.
Jernbetongdekke over garasje
13 opptrinn á 19cm. Repos+11 inntrinn á 27cm.
Trappen forsynes med rekkverk i Hobbyrom.
Trappen innkles i kjelleren. Håndlist påsettes

Enebolig for Disponent Gjølberg
Oberst Rodes vei, Oslo.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 SEP 1967

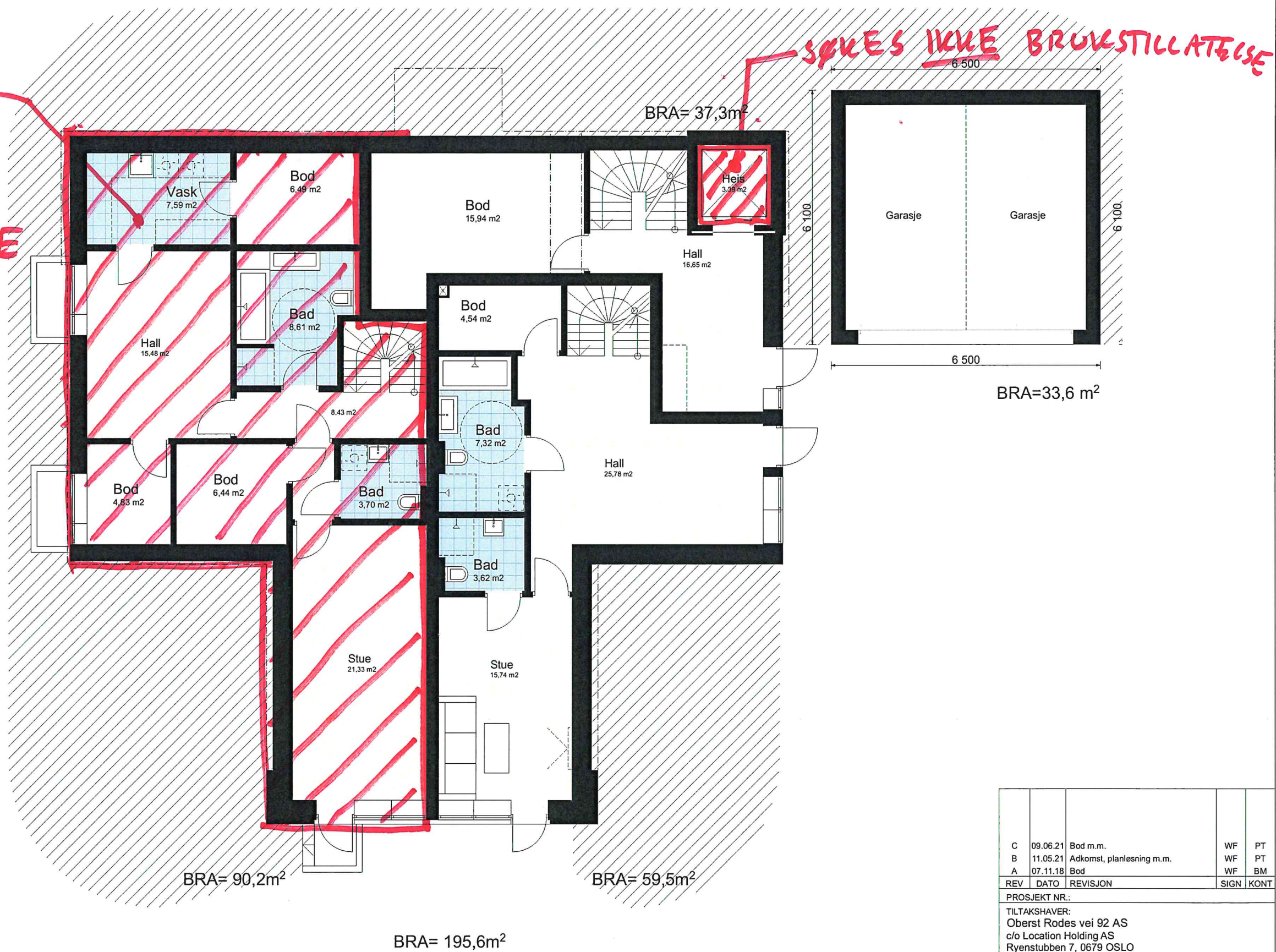
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 NOV 1968

5

A/S LAND ELEMENTHUS ODNES.
ENEBOLIG FOR DISPONENT KR GJØLBERG JR. OSLO
PLAN, SNITT, FASADER. OBERST RODES VEI MÅL 1:100
ARK. MNAL JØRG MUND. MICHELETSVEI 25 B. STABEKK. 4.3.1965

SØKES
IKKE

BRUKSTILLATELSE



C	09.06.21	Bod m.m.	WF	PT
B	11.05.21	Adkomst, planløsning m.m.	WF	PT
A	07.11.18	Bod	WF	BM
REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT
PROSJEKT NR.:				
TILTAKSHAVER: Oberst Rodes vei 92 AS c/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO				
PROSJEKT: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
Oberst Rodes vei 92 G.NR. 181 B.NR. 316				
TEGN.:			REV. C	
KJELLER				
DATO: 26.06.18		MÅL: 1:100	TEGN. STR.	
		E post: post@k12.no		
		Telefon: 97095 445		
		SIGN. WF		
		KONTR. PT		
		TEGN. NR. A-201		



SØKNES
IKKE
BRUKSTILLATELSE

BRA= 160,6m²

B	09.06.21	Balkong m.m.	WF	PT
A	11.05.21	Adkomst m.m.	WF	PT
REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT
PROSJEKT NR.:				
TILTAKSHAVER: Oberst Rodes vei 92 AS c/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO				
PROSJEKT: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
Oberst Rodes vei 92 G.NR. 181 B.NR. 316				
TEGN.:				REV.
2. ETASJE				B
DATO: 26.06.18	MÅL: 1:100	TEGN. STR.		
K12		E post: post@k12.no	SIGN.	WF
ARKITEKTER AS		Telefon: 97095 445	KONTR.	PT
			TEGN. NR.	
			A-203	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0064
Adresse	Oberst Rodes vei 92 E		
Postnr.	1165	Sted	OSLO
Selgers navn	Marita Dahlby Berg		
Selgers navn	Kristoffer Dahlby Berg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

desember 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91795219

Våtrom

Initialer selger:

M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle bad nye i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigattest

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle bad nye i 2021

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle bad nye i 2021

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

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

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

Alt elektrisk nytt i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest, bilder og samsvarserklæring

Initialer selger:

M B

K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt av vann/avløp/rør nytt i 2021, nytt opplegg vann/avløp hybelkjøkken april - juni 2022, bytte av benkeplate hybelkjøkken og etterstrammet WC hybelbad mai 2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest, og faktura fra rørlegger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- ☒ Nei
- ☐ Ja

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

- ☐ Nei
- ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
- ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse, panel og trapp

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

- ☒ Nei
- ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats/dugnad

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☒ Nei
- ☐ Ja

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

- ☒ Nei
- ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
- ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- ☒ Nei
- ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

- ☒ Nei
- ☐ Ja

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

- ☐ Nei
- ☒ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
- ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Alt nytt elektrisk i 2021, elektrisk i hybeldel (kjøkken), solskjerming og lampe juli 2022, varmepumpe desember 2022, varmekabler innkjørsel nov 2023, lader til elbil og datapunkter nov 2024. Enkelte lamper soverom og gang byttet iht garanti

Initialer selger:
M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Indre Østfold AS, samsvarserklæring for varmekabler sendt til utbygger

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elvia / Omexom Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe desember 2022

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura NEKAS, og dokumentasjon i boligmappa

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Forlik med utbygger om uteområde/bod mai 2023. Ny terrasse, panel og trapp

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hybeldel på 20 m2.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Rommet er godkjent som oppholdsrom.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 05.04.2022, se punkt 31

Initialer selger:

M B

K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ny småhusplan, midlertidig forbud mot tiltak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Avtale om at utedel til varmepumpe kan stå på uteområde til seksjon 3

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikehold av arealene som hører til seksjonen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

03.06.2026

Signert av

Marita Dahlby Berg

Signert av

Kristoffer Dahlby Berg

Initialer selger:

M B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Oberst Rodes vei 92E, 1165 OSLO

Dato for energimerking

08.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309032

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

80423195

Gårdsnummer

181

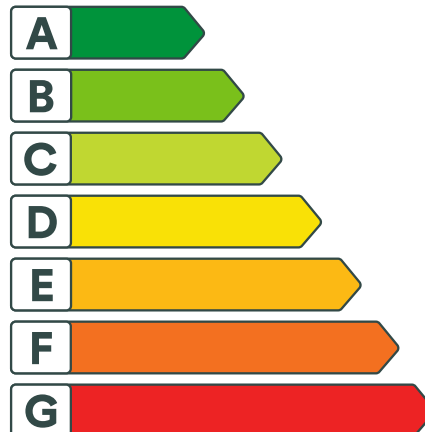
Bruksnummer

316

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

92,73 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

92,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 095 kWh



Oberst Rodes vei 92E, 1165 OSLO



Detaljering

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



Oberst Rodes vei 92E, 1165 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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. Monter 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: 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. Kjøøl - 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

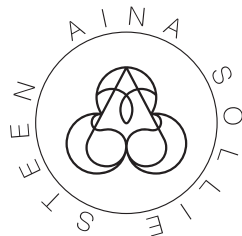
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



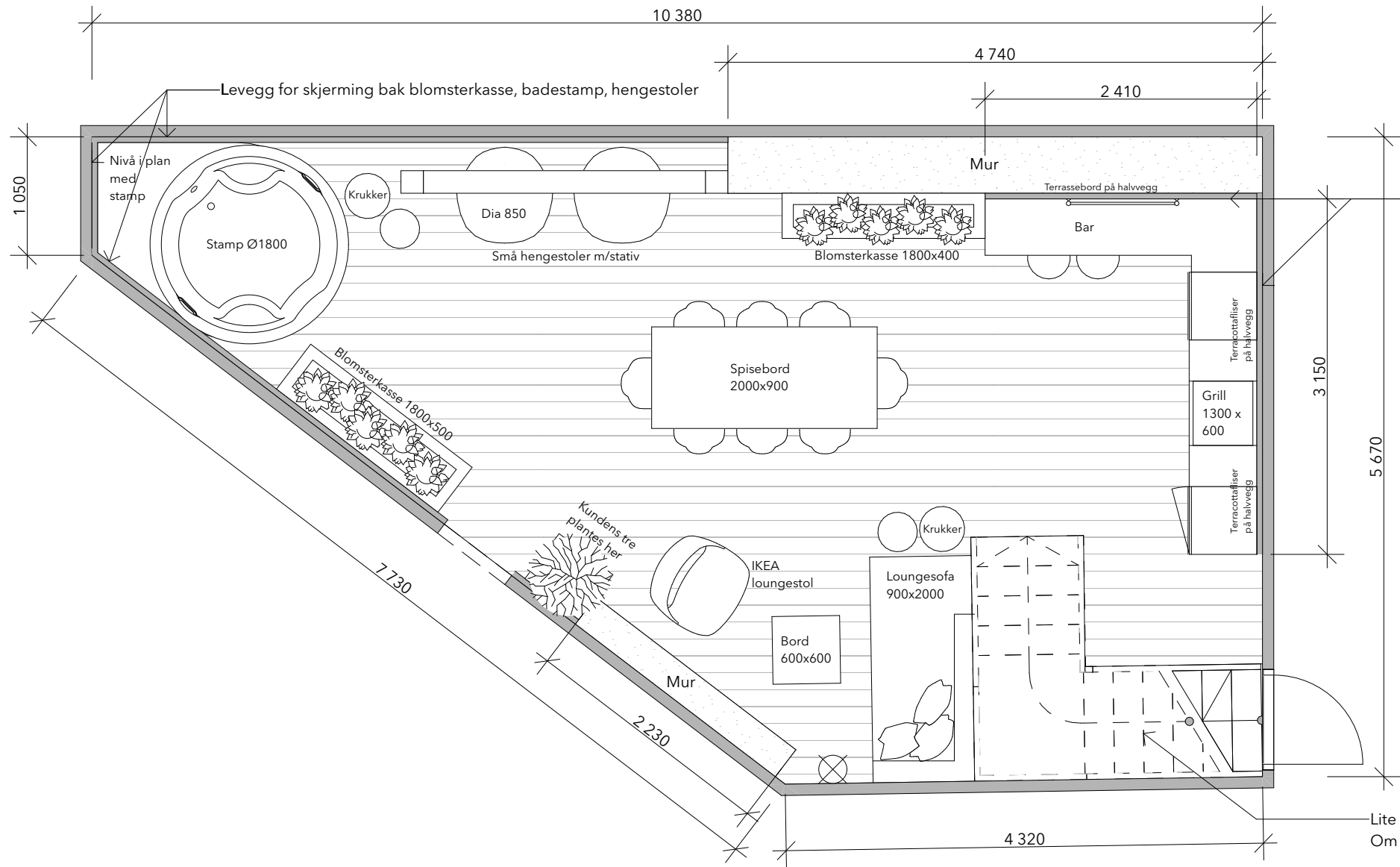
Inspirasjon	Oberst Rodes vei 92	Terrasse
-------------	---------------------	----------





Illustrasjonsbilde badestamp, levegg og hengestoler på stativ

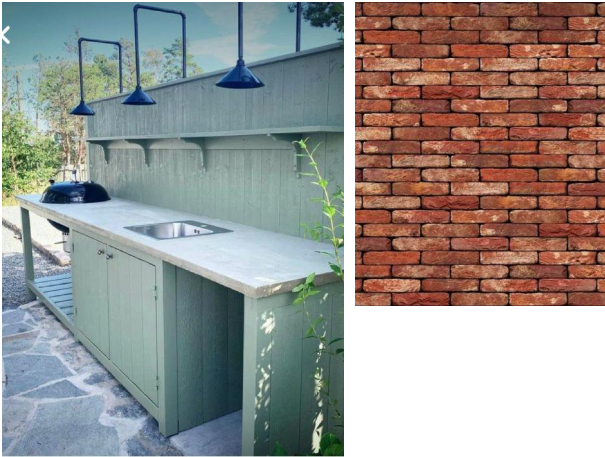
NB! Alle mål må kontrollmåles på stedet.
Trappen på denne tegningen er kun retningsgivende.
Snekker/trappemaker må utarbeide trappetegning.
Endelig plassering og trappemål kan påvirke møbleringen og kjøkkenplassering.



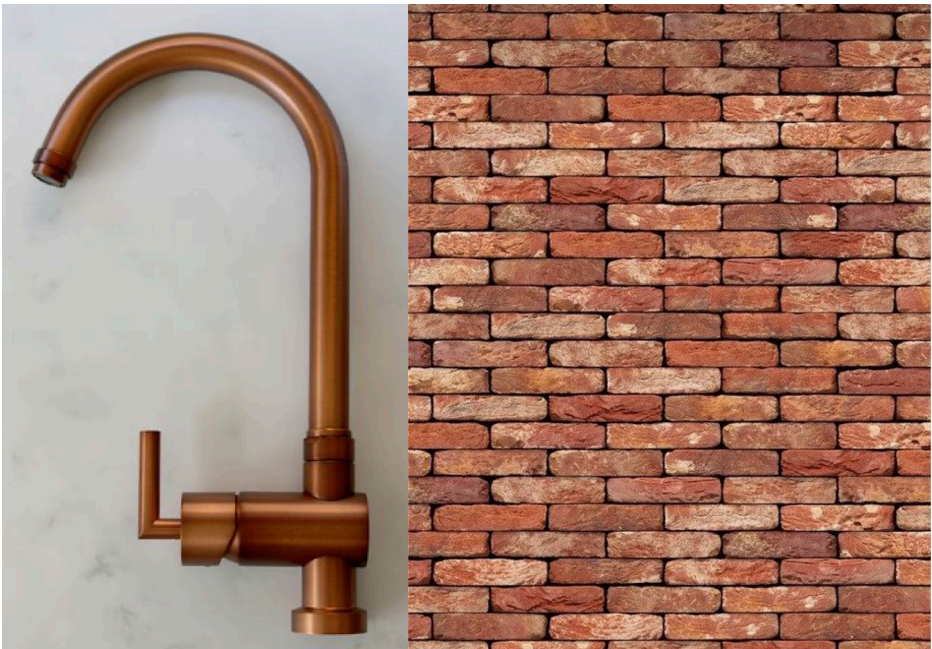
Bak kjøkken- og barløsning bygges det en halvvegg med høyde ca. 1800 mm. Benkeplate samt halvvegg bak barløsning kles med terrassebord i samme finish som gulvet. Halvvegg bak kjøkken kles med rustikke terracottafiser som vist på bilde under (fra benkeplate opp til ca. 50 cm. på vegg).

Kjøkkenet og halvveggen males i fargen Pale Linden fra Jotun.

Se moodboard for flere referansebilder.



Lite bodrom under trappa dersom det blir lukket trapp.
Om det blir åpen trapp kan det stå en putekasse der

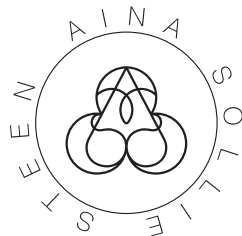


- Fra venstre:
- 1. Blandebatteri, kum og annet tilbehør i bronse.
 - 2. Veggfelt fra kjøkkenbenk opp til 50 cm. kles med fliser i rustikk terracotta. Legges forbandt som på bilde over. Se plantegning for plassering.

- Fra venstre:
- 1. Spisestoler i grønnlakkert metall, eksempelvis fra HAY som på bilde over.
 - 2. Utekjøkken med vask, grill og oppbevaring. Grillen integreres i kjøkkenet. Kjøkkenet males i fargen 8281 Pale Linden fra Jotun Lady.

Se plantegning for mål og plassering av grill.

Illustrasjonsbilder & materialer	Oberst Rodes vei 92	Terrasse
----------------------------------	---------------------	----------





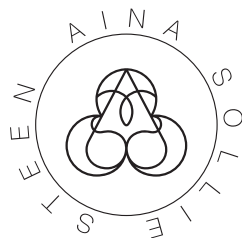
Over:
Spesialbygd loungesofa i treverk i samme utførelse som terrassebord. Myke, behagelige sitteputer trukket i et naturfarget tekstil egnet til utendørs bruk. Kunden beholder sine hvite loungestoler fra IKEA.

Til høyre:
Hengestoler montert på stativ. Stolene kan ikke være for store pga. gangsonen mellom stolene og spisebordet.

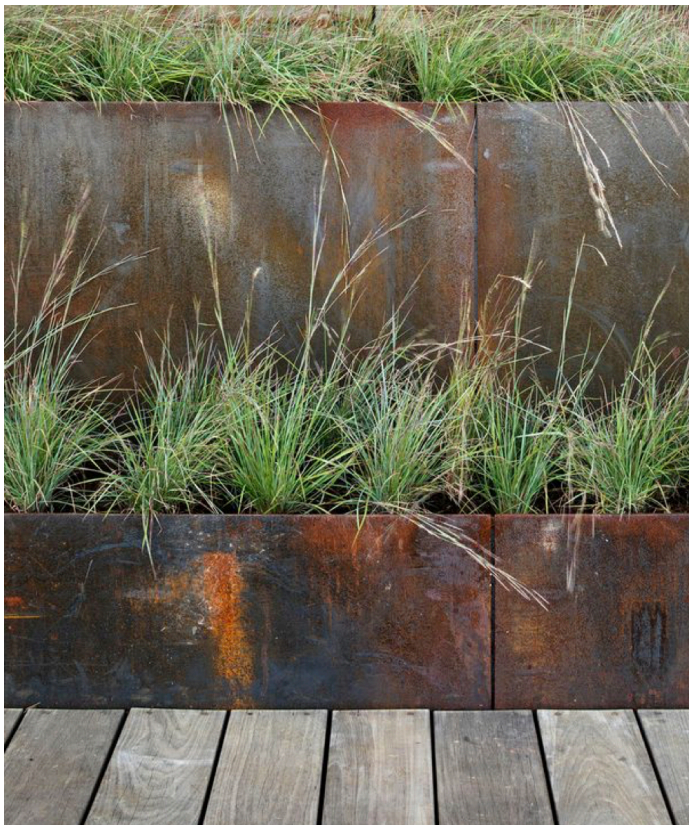
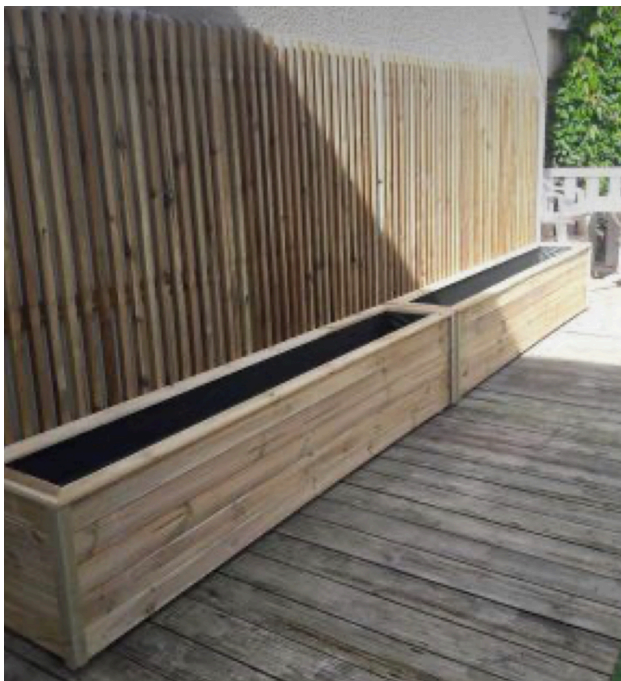
Se plantegning for mål.

Over:
Trykkimpregnerte terrassebord som gir en grålig patina over tid. Behandles med olje, beis el. uten kulør (ikke med farge) som vist på bilde over. Plassen bak stampen kles også med terrassebord som går i plan med stampen. Se plantegning for mål.

Illustrasjonsbilder & materialer	Oberst Rodes vei 92	Terrasse
----------------------------------	---------------------	----------



Oberst Rodes vei 92 // illustrasjonsbilder & materialer beplantning & krukker



Over og til venstre:
Plantekasser i cortenstål eller treplank som på
terrassebordene. Bildet helt til høyre er ment
som inspirasjon til klatrevegg for planter
dersom det er ønskelig.

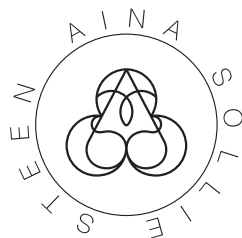
Type vekster: urter, strå, oliventrær ol.

Til høyre:
Store krukker i rustikk terracotta

Se plantegning for mål.



Illustrasjonsbilder & materialer	Oberst Rodes vei 92	Terrasse
----------------------------------	---------------------	----------



Nabolagsprofil

Oberst Rodes vei 92E - Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Munkerud	3 min
Linje 74, 79	0.2 km
Sæter	9 min
Linje 13, 19	0.8 km
Munkelia	15 min
Linje 1, 4	1.2 km
Nordstrand stasjon	19 min
Linje L2	1.6 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	7.5 km

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	2 min
681 elever, 28 klasser	0.2 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	12 min
359 elever, 18 klasser	1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)	14 min
264 elever, 13 klasser	1.2 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	16 min
1027 elever, 51 klasser	1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
306 elever, 24 klasser	1 km
Lambertseter videregående skole	6 min
825 elever, 30 klasser	2.8 km
Bjørnholt videregående skole	8 min
900 elever	4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

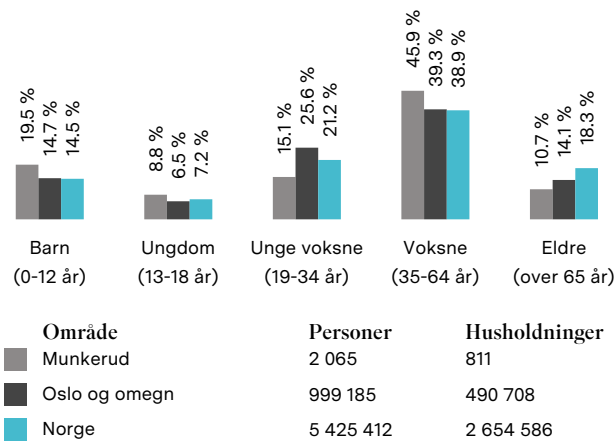
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Munkerud miljøbarnehage (1-5 år)	4 min
81 barn	0.3 km
Munkerudtoppen barnehage (2-5 år)	5 min
22 barn	0.4 km
Obersten barnehage (1-5 år)	6 min
66 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Nordstrand	3 min
Meny Nordstrand	7 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Munkerud skole

3 min 

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

0.2 km
- 

Nordstrandhallen

7 min 

Aktivitetshall

0.6 km
- 

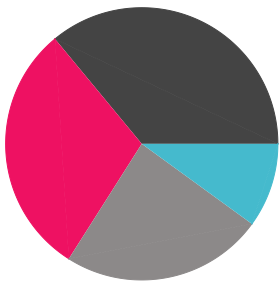
EVO Nordstrand

8 min 
- 

SATS Lambertseter

21 min 

Boligmasse



-  24% enebolig
-  36% rekkehus
-  10% blokk
-  30% annet

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

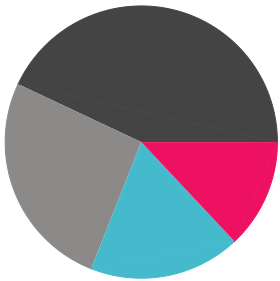
Sæter Torg

6 min 
- 

Apotek 1 Nordstrand

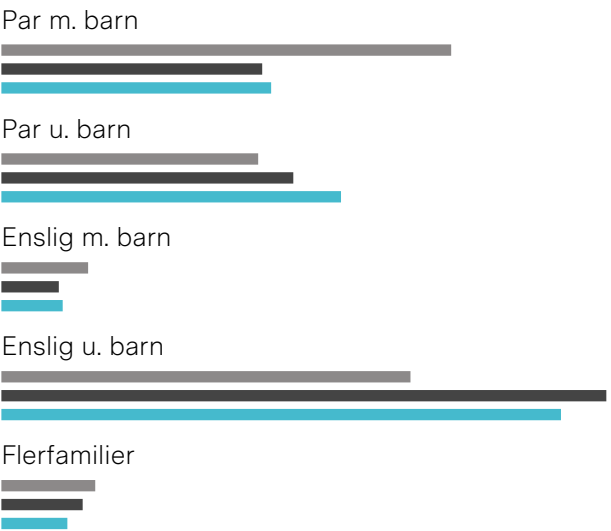
6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



-  26% i barnehagealder
-  43% 6-12 år
-  18% 13-15 år
-  13% 16-18 år

Familiesammensetning

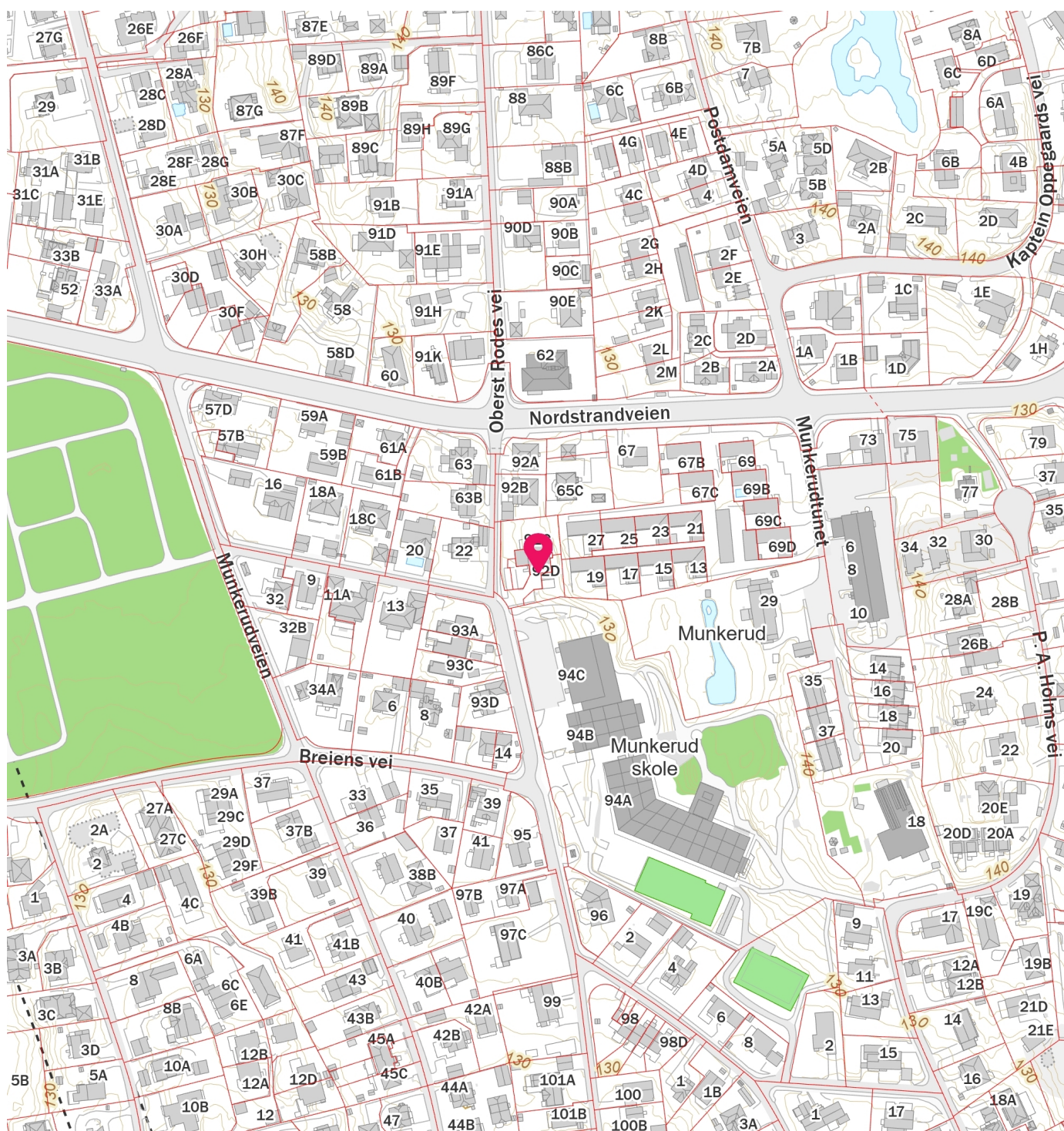
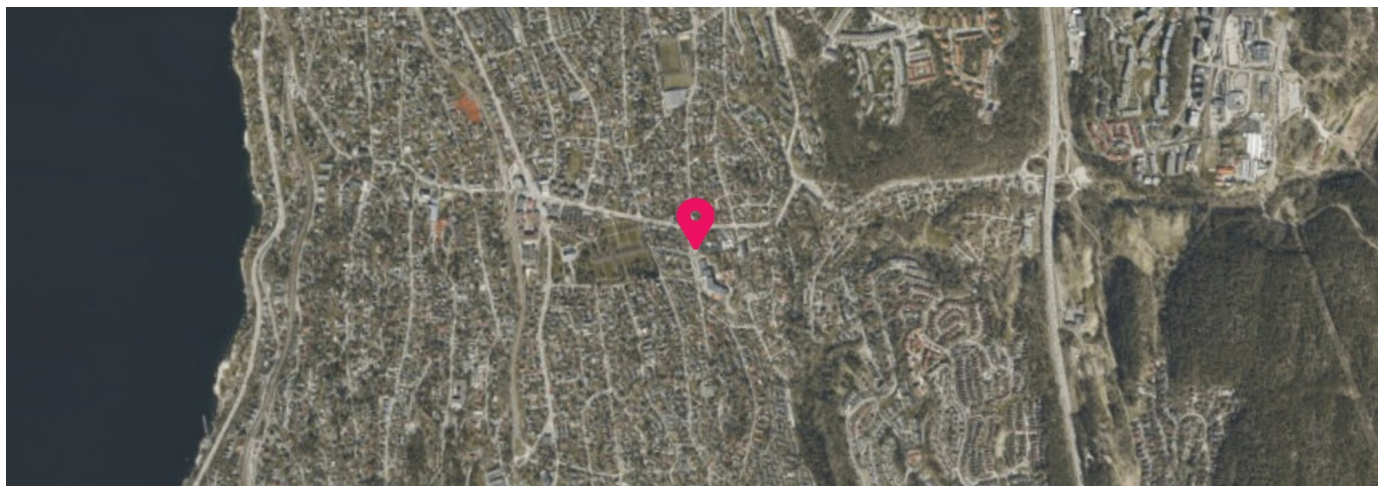


0% 47%

-  Munkerud
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Protokoll 19.9 og vedtekter

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Halvorsen, Thomas (26.03.1980), signert 21.09.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Hansen, Inger Borgen (13.11.1963), signert 20.09.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Berg, Kristoffer Dahlby (18.04.1989), signert 20.09.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Oberst Rodes vei 92

Møtedato: 19. september 2022

Møtested: Oberst Rodes vei 92 C-E (ute på gårdsplassen)

Alle tre seksjoner var tilstede.

Inger Borgen Hansen (snr. 3), Jan Frode Hansen (snr.3), Thomas Halvorsen (snr. 1), Yvonne Fondenenes (snr. 1) og Kristoffer Dahlby Berg (snr. 2)

Møteleder: Kristoffer Dahlby Berg

1. Godkjenning av innkallingen
Årsmøtet godkjente innkallingen
2. Endring av vedtekter
Forslag om å endre punkt 2 første avsnitt i vedtektene.

Forslag til ny formulering i punkt 2 første avsnitt:

«Sameiet er etablert på eiendommen gnr 181, bnr 316 i Oslo kommune og består av 3 boligseksjoner.»

Vedtak: Godkjent

Tillegg:

Årsmøtet har av hensyn til tid valgt å utsette andre vedtektsendringer. Det har likevel vært et ønske om å presisere at punkt 2 nest siste og siste avsnitt i vedtektene ikke samsvarer med tinglyst seksjonering. Seksjonene er enige om at tinglyste rettigheter går foran de aktuelle vedtektsbestemmelsene.

3. Ny plassering av avfallsbeholdere/standplass
Forslag om å utsette avgjørelsen til kommunen har ferdigstilt arbeidet med fortauets plassering på tomten.

Vedtak: Godkjent

Kristoffer Dahlby Berg

Thomas Halvorsen

Inger Borgen Hansen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halvorsen, Thomas (26.03.1980), 21.09.2022
- Hansen, Inger Borgen (13.11.1963), 20.09.2022
- Berg, Kristoffer Dahlby (18.04.1989), 20.09.2022

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Oberst rodesvei 92. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den xx.xx.xx.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr 181, bnr 316 i Oslo kommune og består av 3 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse blant annet basert den enkelte bruksenhetens bruksareal. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og av utvendige arealer i samsvar med situasjons-/utomhusplan datert 7-5-21

Grunnet krav som følger av lov, jfr. eierseksjonsloven § 19, er eksklusiviteten tidsbegrenset, p.t. til 30 år. Enhver sameier har rett til å kreve eiendommens utearealer re-seksjonert og tillegge sitt parsellareal som tilleggsdel grunn etter situasjonskart av 7-5-21, og seksjonseierne er da forpliktet til å signere nødvendig dokumenter for gjennomføringen av slik re-seksjonering. Kostnader knyttet til dette, bæres av den som ønsker dette gjennomført.

Den frittliggende garasjen tilhører seksjon 3 og de har rett til å re-seksjonere denne til tilleggsdel

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdel.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet skal benyttes.



Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer, i tillegg til vedlikehold av fasader og tak.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt 3 og 4 i disse vedtekter.

Seksjon 1,2,3 er 3mannsbolig med felles ansvar for vedlikehold.

7. SAMEIERMØTER OG STYRE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.



7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I Sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endring av vedtektene krever enstemmighet.
Styret består av 3 medlemmer.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Seksjon 1,2,3 må ha felles bygningsforsikring.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halvorsen, Thomas (26.03.1980), 21.09.2022
- Hansen, Inger Borgen (13.11.1963), 20.09.2022
- Berg, Kristoffer Dahlby (18.04.1989), 20.09.2022

Forseglet av



Posten Norge



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Tilstandsrapport

📍 Oberst Rodes vei 92 E, 1165 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 316, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 16520-26113

Eiendomsverdi ref nr: CU5052

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling 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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig del av tremannsbolig, boligen er over to plan samt at det er innredet med hybeldel i U. etasje, som har både innvendig og egen atkomst.

Fra stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er det utgang og trapp ned til terrasseplatting på ca 45 m², inkludert arealet under trappen. Ved separat inngang til hybeldel er det terrasseplatting på ca 6 m².

Boligen ble ved kontraktsinngåelse bestilt oppgradert ved at det ble gjort tilvalg ved kjøkkeninnredningen.

Nåværende eiere overtok boligen i desember 2021 og har i ettertid fått utført følgende oppgraderinger:

- * Det har blitt montert kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer i hybeldel.
- * Det har blitt montert varmepumpe, luft-til-luft.
- * Det har blitt montert elektronisk lås på hovedinngangsdøren.

Utvendig har det blitt gjort:

- * Det har blitt montert utvendige, motoriserte screens ved alle syd- og vestvendte vinduer, bortsett fra ved hybelen.
- * Det har blitt bygget ny terrasse ved inngangssiden og terrasseplatting foran døren til hybel.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet og godt utstyrt familiebolig som holder god standard på flater og utstyr.

Dette er en nyere bolig og det er ikke er noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra desember 2021.

Del av tremannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Det er støpt gulv i U. etasje på komprimerte masser. Gulv i 1. etasje/etasjeskillere er av trebjelkelag.
- * Flatt tak i trekonstruksjoner fra byggeåret/2021.
- * Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger over grunnmur ble i 2021 bygget nye.
- * Vinduer, terrassedør og inngangsdører er fra 2021.
- * Fra stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er det utgang og trapp ned til terrasseplatting på ca 45 m², inkludert arealet under trappen. Ved separat inngang til hybeldel er det terrasseplatting på ca 6 m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater, som er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

- * Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

U. etasje:

- * Flislagt bad i hoveddel og med varmekabel i gulvet.

- * Flislagt bad i hybeldel og med varmekabel i gulvet.

Alle 3 badene ble bygget nye i 2021 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje:

Det er montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med kokeøy.

U. etasje/hybel:

Det er montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i bod/teknisk rom.
- * Det er montert 300 l varmtvannsberedere i bod/teknisk rom.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt med fordelerskap i bod/teknisk rom, som har overløpsrør og det er sluk i gulvet. Stoppekran i rørskapet.
- * I 2021 ble det lagt nye avløpsrør.
- * Elektrisk oppvarming ved varmekabler entre/hall og i alle tre badegulvene. Parkett i stue/spisestue/kjøkken og stue/kjøkken i hybeldel er lagt på varmemetall + at det er montert varmepumpe, luft-til-luft. Forøvrig panelovner.
- * 3 x 63 amp hovedsikring. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er jordet anlegg som ble lagt nytt i 2021. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + det som har blitt utført i regi av nåværende eieres regi. El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 20.6.2022

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- * Grunnmur og drenering: Grunnmur av betong, som i 2021 ble utvidet og drenert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tremannsbolig

- * Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene stemmer overens med dagens innredning.

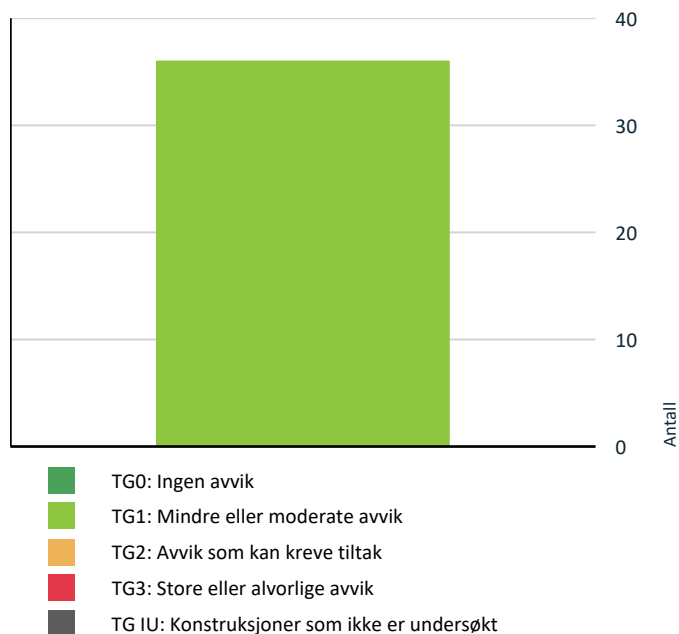
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten begrenser seg til eierseksjonen og det som normalt vil omfattes av seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger. I et lite boligsameie er en seksjonseier automatisk svært deltagende i ytre vedlikehold, slik at disse forholdene også i hovedtrekk er beskrevet/vurdert. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Del av tremannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

DEL AV TREMANNSBOLIG

Byggeår

2021

Standard

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

Vedlikehold

Nyere bolig, og vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt, men utvendig kledning ble beiset i 2024.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjon som er tekket med foliemembran. Taket er bygget nytt i 2021.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Alt er montert nytt i 2021.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Yttervegger over grunnmur ble bygget nye i 2021.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med isolerglass, som alle har blitt montert i 2021.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

2 inngangsdører, som begge ble montert i 2021.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Beskrivelse

* Fra stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er det utgang og trapp ned til terrasseplatting på ca 45 m², inkludert arealet under trappen.

Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 105 cm, som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

* Ved separat inngang til hybeldel er det terrasseplatting på ca 6 m².

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til terrasse, med rekkverk, men ikke håndløper på veggen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er utvendige, motoriserte screens ved alle syd- og vestvendte vinduer, bortsett fra ved hybelen.

Det er montert glasstak over inngangsdøren til hoveddelen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Vegger:

Vegger med malte flater og fliser.

Overganger mellom veggflater og vinduskarmen er utført uten bruk av gerikter, det er montert gipsplater inn til vinduskarmene.

Overganger mellom vegger og himlinger er utført uten bruk av taklister.

Himlinger:

Himlinger med malte flater.

Alle gulv-, vegg og himlingsflater var nye i 2021 og er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag samt støpte plate på komprimerte masser i U. etasje.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken og soverommet ved stuen.

U. etasje: Entre/hall.

1. etasje:

* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 11 mm gjennom hele rommet.

* I soverommet ved stuen ble det målt høydeavvik på 4 mm gjennom hele rommet.

U. etasje:

* I Entre/hall ble det målt høydeavvik på 5 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har ikke Rom under terreng som ligger mot terreng - kun mot naboens bolig.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med heltre trinn.

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

For gjeldende trapp; Det er montert håndløper på vegger ved trappen. Det er montert list under trinnene, slik at åpningene mellom trinnene er under 10 cm. Det er montert rekkverk på 90 cm rundt trappeåpningen i 1. etasje.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i alle tre soverom og entre/hall.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2021 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

1. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

Det antas at det er flislagt på våtromsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 40 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne og membran.
Badet er bygget nytt i 2021.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og nedsenket dusjhjørne med 2 svingbare dusjvegger.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > DUSJBAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badet har blitt bygget nytt i 2021.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen ved ferdigattest samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det antas at det er flislagt på våtromsplater i gjeldende bad.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2021 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.
Det antas at det er flislagt på våtromsplater.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 48 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran.
Badet er bygget nytt i 2021.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og nedsenket dusjhjørne med 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badet har blitt bygget nytt i 2021.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen ved ferdigattest samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det antas at det er flislagt på våtromsplater i gjeldende bad.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2021 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt.

Det antas at det er flislagt på våtromsplater.

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran.

Badet er bygget nytt i 2021.

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og nedsenket dusjhjørne med 2 svingbare dusjvegger.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD - HYBELDEL

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badet har blitt bygget nytt i 2021.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen ved ferdigattest samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det antas at det er flislagt på våtromsplater i gjeldende bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med kokeøy. Nedfelt kjøkkenkum i benkeplate av kompositt. Integrert induksjonstopp m/innfelt ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2021.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert induksjonstopp m/innfelt ventilator,
Avtrekkskanal er ført ut.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBELDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Integrert induksjonstopp, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og kjøleskap.

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBELDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet gjennom overskapet. Det er mekanisk avtrekk fra stue/kjøkken via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i bod/teknisk rom. Fordelerskapene har overløpsrør, og det er sluk i rommet. Alle vannrør ble lagt nye i 2021.

Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nye avløpsrør ble lagt i 2021.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon.

Det er tilluft i oppholdsrom som soverom og stue, avtrekk fra våtrom/toalett.

Avtrekkskanal fra kjøkken er ført ut av vegg.

Ventilasjonsanlegget er montert i bod/teknisk rom.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 l varmtvannsbereider fra 2021 og som er montert i bod/teknisk rom, hvor det er gulvsluk.

Varmtvannsbereider er montert med direktekoblet strømtilførsel.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler entre/hall og i alle tre badegulvene.

Parkett i stue/spisestue/kjøkken og stue/kjøkken i hybeldel er lagt på varmefolie + at det er montert varmepumpe, luft-til-luft. Forøvrig panelovner.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

3 x 63 amp hovedsikring. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er jordet anlegg som ble lagt nytt i 2021.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + det som har blitt utført i regi av nåværende eieres regi.

* El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 20.6.2022

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + det som har blitt utført i regi av nåværende eieres regi.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og drenering: Grunnmur av betong, som i 2021 ble utvidet og drenert.

Støpt såler, antatt fundamentert på komprimerte steinmasser.

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

Boligen har ikke Rom under terreng som ligger mot terreng - kun mot naboens bolig.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- * Det er ikke montert håndløpere på begge sider av utvendig trapp ned til terrassen.

- * Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- * Det er ikke montert håndløper ved trapp ned til terrasse.

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen, særlig ved våte eller glatte forhold. Trappen oppfyller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå for utvendige trapper.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper ved trappen for å bedre sikkerheten og bringe løsningen nærmere dagens krav og anbefalinger.

- * Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger, det antas at bygget er bygget med radonsperre. Det er etter TEK 10 krav til radonsperre. Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

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

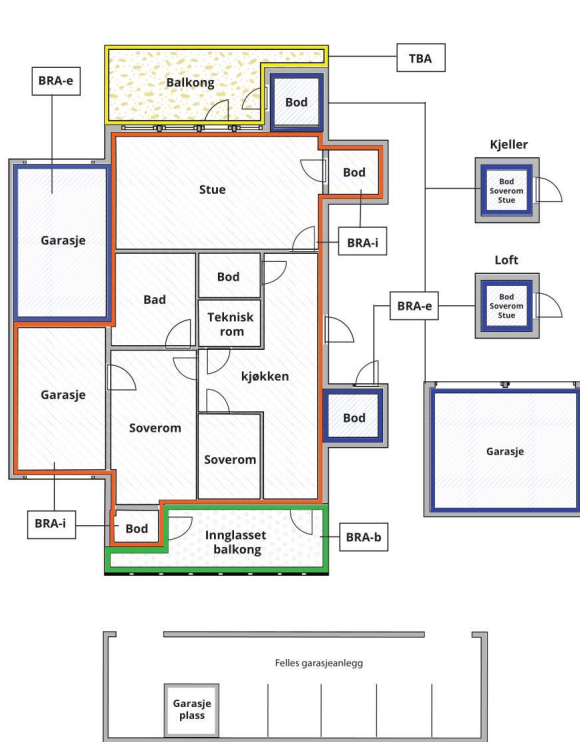
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tremannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	
U. etasje	60			60	51
SUM	152				51
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	3 soverom, gang, dusjbad, stue/spisestue/kjøkken m/trapp		
U. etasje	Entre/hall m/trapp, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken - hybeldel, bad - hybeldel		

Kommentar

Del av tremannsbolig over i 2 plan, med inngang i 1. etasje.
Boligen er innredet med:

1. etasje:
3 soverom, gang, dusjbad samt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.
Romhøyde 2,40 m i stuene.

Fra stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er det utgang og trapp ned terrasseplatting på ca 45 m², inkluder arealet under trappen.

U. etasje:
Entre/hall m/trapp, bod/teknisk rom, bad/vaskerom samt del av U. etasje som også har separat inngang og er innredet med hybeldel som består av: Stue/kjøkken og bad.
Romhøyde 2,40 m i entre/hall.

Ved separat inngang til hybeldel er det terrasseplatting på ca 6 m².

Det medfølger:
- Utendørs parkering for 2 biler etter hverandre, det er montert ett ladepunkt for el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer overens med dagens innredning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Alle flater og utstyr er fra 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	316		2	105.7 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Oberst Rodes vei 92 E

Hjemmelshaver

Marita Dahlby Berg og Kristoffer Dahlby Berg

Kommentar

Oppgitt tomteareal er for tomteparsellen som er seksjonert som tilleggsdel for snr 2. Sameiets fellesareal er 512,4 m². Samlet tomteareal for bnr 316 er ifølge Norges Eiendommer 1.342,5 m², eiendommen består av i alt 4 teiger.

Boligselskap

S/E Oberst Rodes vei 92 C
- D - E

Eierandel

151 / 547

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet, sentral og attraktiv beliggenhet på Nordstrand / Munkerud med kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter.
Kort avstand til rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Utendørs parkering for 2 biler etter hverandre, det er montert ladepunkt for el-bil.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via felles innkjørsel/gårdsplass.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.
Det er lagt varmekabel i kjøresporene i asfaltert del av innkjørsel, forøvrig belegningsstein med singel på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det betales ikke felleskostnader, hver bolig betaler sine egne kommunale avgifter + andel av bygningsforsikring som fordeles etter eierbrøken.

Bebyggelsen

S/E Oberst Rodes vei 92 C - D - E består av en tremannsbolig, i alt 3 seksjoner.
Boligene er oppført på eiet tomt, hvor det er tinglyste tilleggsdeler for de enkelte boligene + fellesareal.

Gjeldene bolig er over 2 plan, 1. etasje og U. etasje.
Boligen har 2 innganger i U. etasje og det er innredet med hybeldel i del av U. etasje.

Opprinnelig enebolig fra 1965, som ble fullstendig ombygget til slik den står i dag. Ombyggingen ble ferdigstillet i 2021, slik at dette er vurdert som byggeår.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligene i sameiet, datert 5.4.2022

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

91795219

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligene i sameiet, datert 5.4.2022	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + det som har blitt utført i regi av nåværende eieres regi.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 20.6.2022	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CU5052>

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



Dato: 08.06.2026
Firma: Margrethe Falck
Laget for: marthe@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534505
Deres ref: 9269556

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 181, BNR. 316.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 181, bnr. 316.

GNR. 181 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1924.

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

512 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

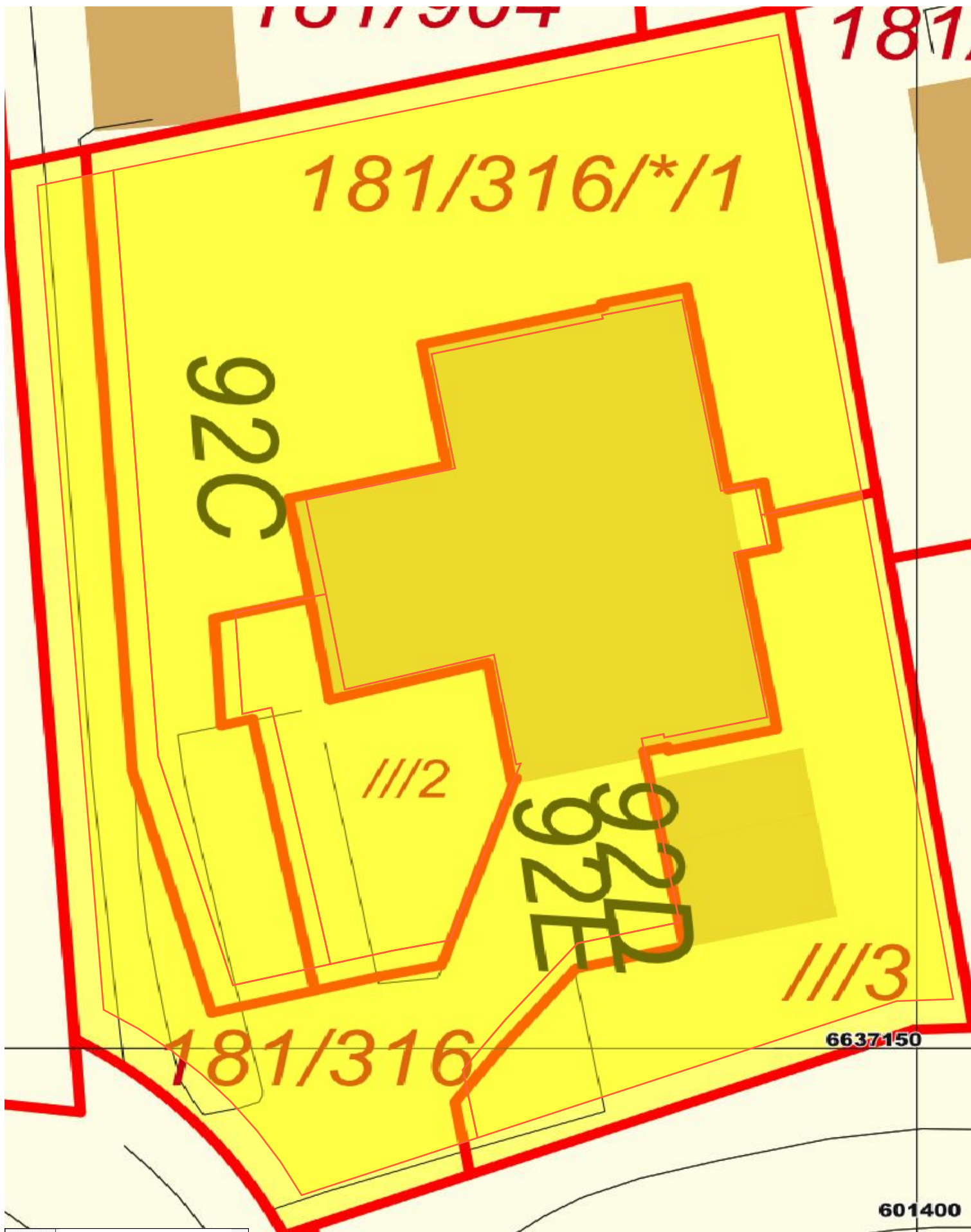
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

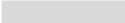
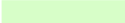
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	614 - Grav- og urnelund

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2021 - Trasé for jernbane

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

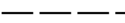
 RbBevaringGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

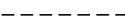
 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

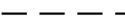
 Foreløpig plan

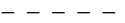
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

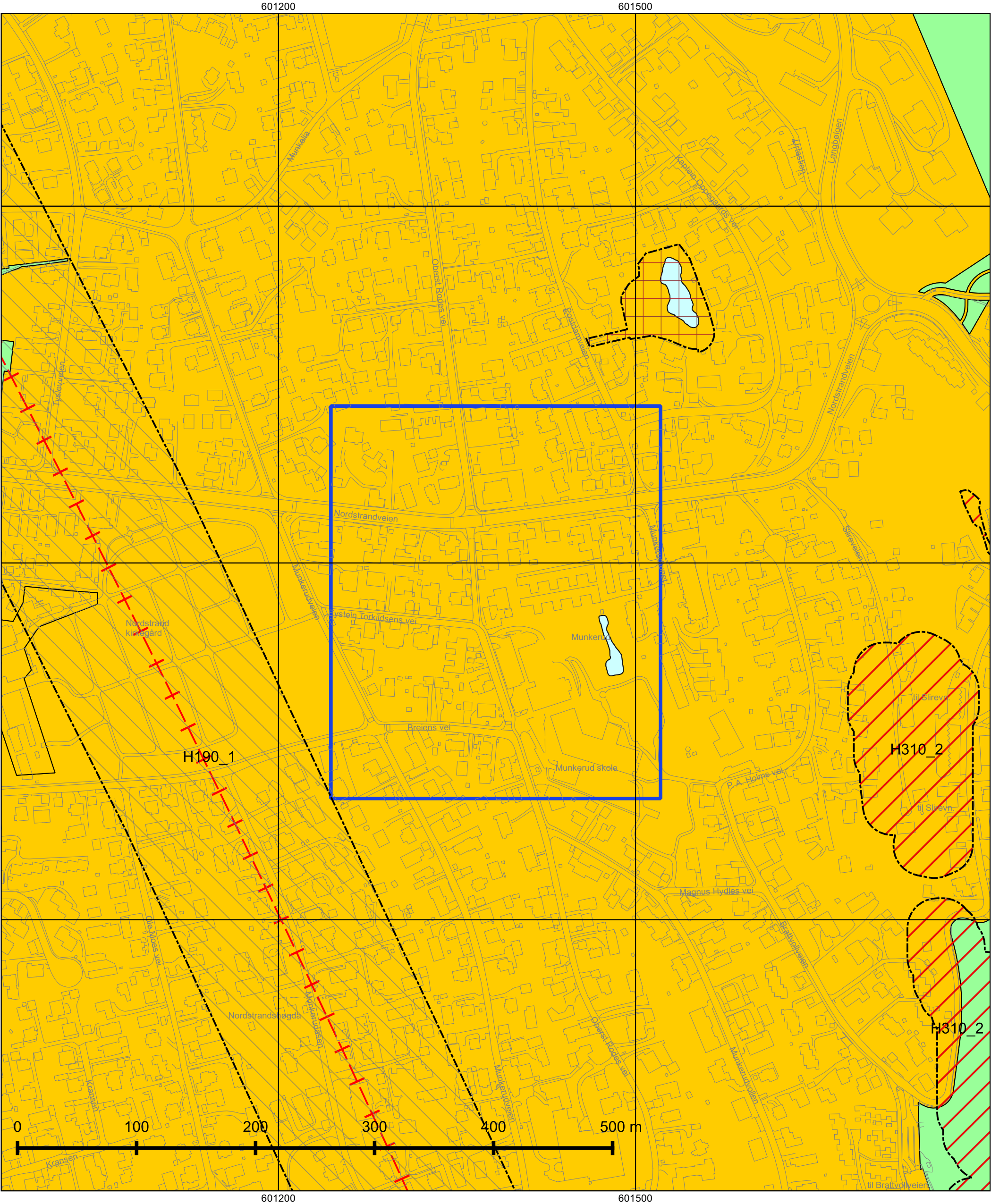
 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159121/86534505

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

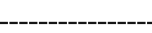
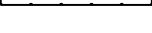
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

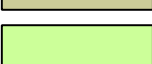
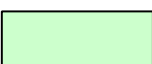
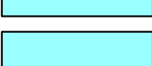
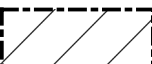
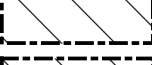
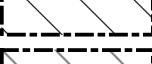
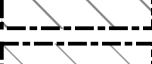
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

S-1535

Reguleringsplan for del av Oberst Rodes vei (vei 1759), Munkerudveien (Vei 1760) og Breiens vei (vei 1751)

S-1535 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.05.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196901373](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-616

Regulering av skoletomt på Munkerud, gnr..181, bnr.1 m.fl. Oslo. (Reg.plan for del av Munkerud gård, S-1455.)

S-616 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.11.1955

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195501385](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/316	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Oberst Rodes vei 92E 1165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Hansen Jan Frode Oberst Rodes Vei 92d 1165 OSLO		
Eiernavn:	Hansen Jan Frode	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/316/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 22 069,73
Eiendomsadresse:	Oberst Rodes vei 92E 1165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 612,00
Fakturamottaker:	Berg Marita Dahlby Oberst Rodes Vei 92e 1165 OSLO		
Eiernavn:	Berg Marita Dahlby	Totalt	NOK 26 681,73

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	4 612,00
Renovasjonsgebyr	8 302,61
Vann- og avløpsgebyr	13 767,12
Totale avgifter	26 681,73

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>