

Oberst Rodes vei 74

Nabolaget Munkelia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nordstrandhallen	1 min
Linje 74, 75A, 75B	0.1 km
Munkelia	7 min
Linje 1, 4	0.6 km
Sæter	12 min
Linje 13, 19	1 km
Nordstrand stasjon	22 min
Linje L2	1.9 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	8.3 km

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	10 min
681 elever, 28 klasser	0.8 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	12 min
592 elever, 13 klasser	1 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	14 min
1027 elever, 51 klasser	1.2 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	15 min
359 elever, 18 klasser	1.2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
306 elever, 24 klasser	1.3 km
Lambertseter videregående skole	22 min
825 elever, 30 klasser	1.8 km
Ulsrud videregående skole	9 min
624 elever	4.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

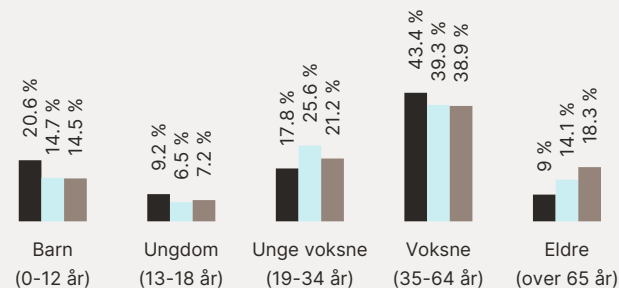


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkelia	1 345	521
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Obersten barnehage (1-5 år)	4 min
66 barn	0.3 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år)	6 min
72 barn	0.5 km
Munkelia barnehage (1-6 år)	8 min
30 barn	0.5 km


Dagligvare


Kiwi Nordstrand	6 min
Meny Nordstrand	9 min

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 Gateparkering
Lett 92/100

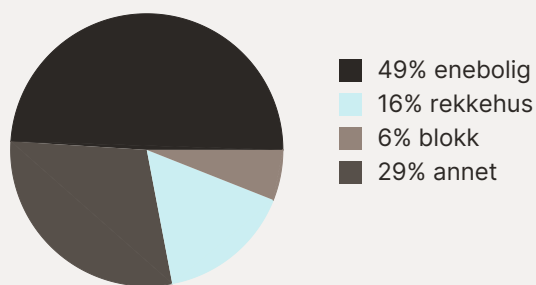
 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Nordstrand kunstgressbane 1 min 
Ballspill, fotball, friidrett, squash 0.1 km
-  Nordstrandhallen 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  EVO Nordstrand 11 min 
-  SATS Lambertseter 13 min 


Boligmasse



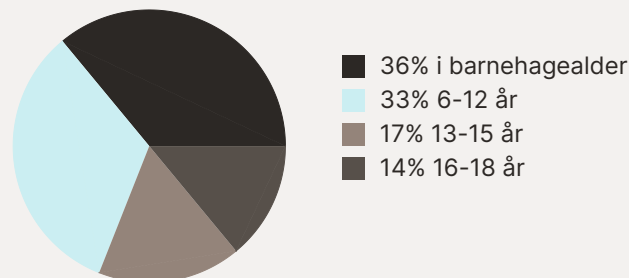
«Stille og fredelig»
Sitat fra en lokalkjent



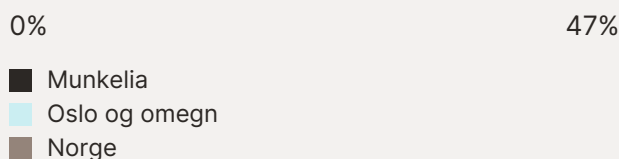
Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 9 min 
-  Apotek 1 Nordstrand 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

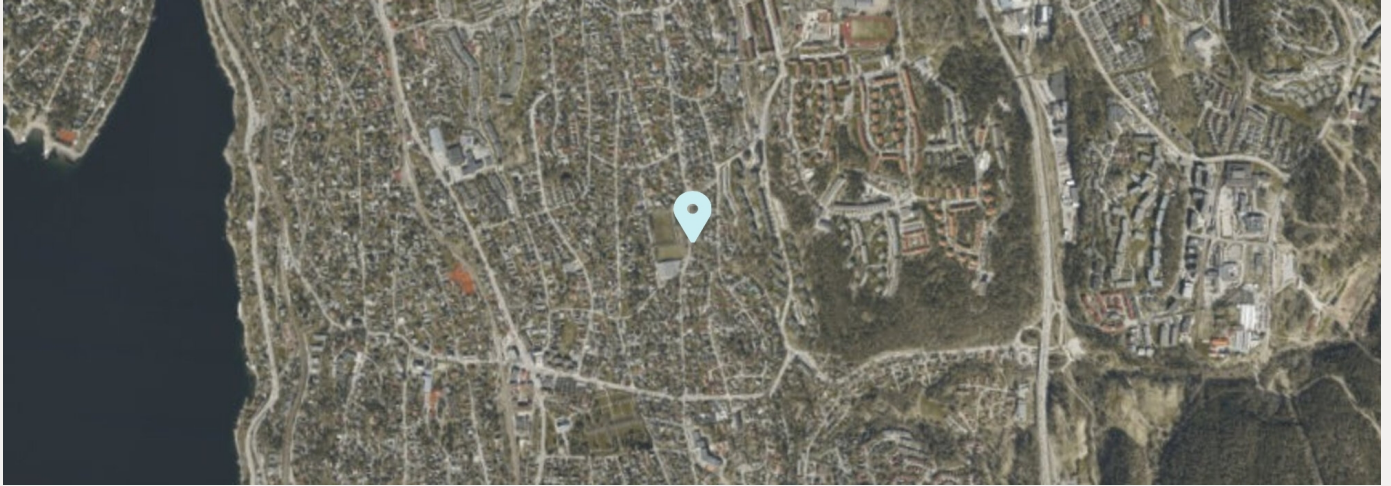


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OBERST RODES VEI 74, 1165 OSLO

Gnr: 181 Bnr: 249 0301 OSLO kommune.

Enebolig

Dato befaring: 22/08/2025
Utskriftsdato: 22/05/2026
Oppdragsnummer: 99341
Referansenr:

Håkon Graff
HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje

Standard

Boligen er normalt vedlikeholdt, det er noe varierende standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i den senere tid:

2023: Montering av ny varmtvannsbereder.

2020: Montering av kjøkkenøy tilknyttet kjøkkeninnredningen.

2019: Etterisolering og skifte av utvendig kledning på vegg mot syd. Skifte av et vindu i stuen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1923, tilbygget 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Kjeller)
- Våtromsvegger (Bad / Kjeller)
- Fast inventar (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Ventilasjon (Bad / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 30 000,-*
- Elektrisk oppvarming - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 30 000,-*
- Etasjeskiller - *utbedring estimert til kr. 30 000 - 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 60 000 - 110 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Ober 74 AS
 Takstmenn: Håkon Graff
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel ,Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 Om tomten: Opparbeidet tomt med gruset adkomst og gårdsplass. Plenarealer rundt boligen og på tomten for øvrig. Frukttreer plassert på tomten. Annen hekk og beplantning. (opplysninger om tomten er basert på utgangspunktet fra befaringen).
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 181 Bnr: 249
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1 537 m² (felleseie tomt)
 Hjemmelshaver: Ober 74 AS
 Adresse: Oberst rodes vei 74, 1165 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/04/2026		Opplysninger gitt av eier i etterkant av befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	20/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	20/04/2026		Godkjente plantegninger er mottatt, og er kontrollert opp mot dagens planløsning.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1923, tilbygget 1960

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	57	0	0	0
1. etasje	69	0	0	20
2. etasje	53	0	0	6
Loft	23	0	0	0
Sum bolig:	202	0	0	26
Sum BRA:	202			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Gang, Kjellerstue, To boder		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken		
2. etasje	Gang, Tre soverom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om en nedgravd oljetank på tomten. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Det er registrert følgende avvik:
Kjeller: Kjellerstuen og badet er på godkjent tegning definert som tørkerom og bryggerhus.
1.etasje: Vegg mellom stue og kjøkken er revet.
2.etasje: Et soverom er tidligere vært kjøkken.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av enkelte rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen. Det anbefales derfor å byggemelde rom i kjelleren slik planløsningen er i dag da rommene ikke er godkjent til annet en bod/lagring.

Krav til rømning: (Branntekniske forskrifter).
- Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er hovedrømningsvei. I dette tilfelle holder ikke vinduer i kjellerstuen kravet. Branntekniske forskrifter er derfor ikke fullt ut oppfylt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av grus/pukk i gårdsplassen. Plenarealer rundt boligen for øvrig. Tomten er flat rundt boligen, dels skrånede mot hagen.
Tilstandsvurdering:	Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er etterisolert i følge tidligere eier.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	- Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. - Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. - Stedvis påvist noe påbegynnende råte nederst på kledningsbord. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegg mot syd er kledd med stående malt trepanel.
Det er observert luftespalte bak panelet.

Veggen er ifølge tidligere eier etterisolert og skiftet kledning i 2019.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Krypeloft med adkomst via luke med nedfellbar fast stige montert åpent i himling.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.

Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke.

Det er innvendige skråhimlinger på deler av konstruksjonen, om ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Takteking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takplater i metall.
Yttertaket er i følge tidligere eier tekket om rundt 1985.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	<p>Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskafer og skader på andre bygningsdeler, det var ikke krav til montering av snøfangere på oppføringstidspunktet.</p> <p>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.</p>

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Pipe over yttertak har fotbeslag i metall.
Tilstandsvurdering:	<p>TG3: Det er opplyst av tidligere eier at det er utettheter rundt pipen. Det ble observert noe fuktmerker rundt pipen på loftet under befaringen. Risiko for fuktinndriv og følgeskader er stor.</p> <p>Nytt beslag må påregnes montert og/eller området rundt pipen tettes på en bedre måte.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-30 000,-

TG: 3

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	<p>1. etasje: Isolert ytterdør, montert i entréen. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2004, montert i kjøkkenet.</p> <p>2. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2005, montert i et soverom.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.</p>

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vindu i tre med enkle glass, montert i badet. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001, 2003 og 2004, montert i stue, kjøkken og bad. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001. Loft: Vinduer i tre med enkle glass.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Et vindu med tolags isolerglass, produsert i 2017, montert i stuen.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Glatt hvit skyvedør med glassfelt mellom entré og gang. Profilerte innvendige dører. 2. etasje: Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	<p>1.etasje: Terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra hagen, ca. 14 m². Terrassebord på bjelkelag.</p> <p>Trapp med repos i trekonstruksjon tilknyttet terrasseplattningen, med adkomst til kjøkkenet ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i treverk. (høyde på rekkverk er ikke kjent da arbeid ved rekkverk er utført i etterkant av befaringen).</p> <p>2.etasje: Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. m². Terrassebord på dekke av papp, og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Dimensjonering på bjelkelag er vurdert ikke tilfredsstillende. Det er for stor avstand mellom bærebjelker. Lokale tiltak hvor avstiving og forsterking av bærekonstruksjonen utbedres. Sprekkdannelser i terrassebord og generelt noe slitte overflater.</p> <p>Rekkverkshøyden på altanen i 2.etasjen fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.</p>

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentet og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamentet i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	<p>Støpt betonggulv på grunn.</p> <p>Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue og boder.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og bygningen.</p> <p>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-20 mm.</p> <p>TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.</p>

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2001, ifølge tidligere eier.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke montert på pipeløp på loft. Sotluke i kjeller. Pipen har fotbeslag over yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelse. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det er merker etter "renning" og sotluken har rustdannelse. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod i kjeller. Noe eldre kobber i bod i kjeller. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad
	Hovedstoppekran er lokalisert i vegg i bad i kjeller. Avløpsrør i plast og støpejern.
Tilstandsvurdering:	Avløpsrør plast: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Kjeller: Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, produsert i 2023, montert i bod i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluft via spalteventiler i vinduer i kjellerstue og boder. Friskluftsventil på yttervegg i bod. 1.etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. 2.etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget ligger dels åpent og skjult. Elbil-lader er montert på yttervegg.</p> <p>I følge tidligere eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: - Kjeller: Varmefolie er lagt i kjellerstuen. Varmefolie er lagt under fliser i bad. - 1. etasje: Varmefolie er lagt i entré, bad og kjøkken. Varmekabler er lagt i stue og gang.</p> <p>Følgende spørsmål ble stilt tidligere eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2001 - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.</p> <p>Nåværende eier har ikke bodd i boligen og har ikke kjennskap til det elektriske anlegget.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det elektriske anlegget er av eldre dato, sett i forhold til forventet levetid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.</p>

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	<p>Kjeller: Varmefolie er lagt i gangen.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>TG3: Gulvvarme fungerer ikke. Det må gjøres videre undersøkelser og/eller skifte varme og fliser.</p>
Utbedringskostnad:	<p>kr. 10 000-30 000,-</p>

TG: 3

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og gang. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	1.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stuen og i entréen. 2.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-30 mm på alle de originale gulvene. Stedvis rundt pipen er det noe mer. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i et soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det anbefales å utrede årsak til skjevheten før tiltak iverksettes. Aktuelle utbedringer kan være oppretting med avrettingsmasse, justering av bjelkelag eller mer omfattende konstruktive tiltak.
Utbedringskostnad:	kr. 30 000-50 000,-

TG: 3

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	1. etasje-2.etasje: U- trapp i tre med rekkverk i malt tre på én side. Kjeller-1. etasje: Vinkeltrapp med repos med rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Trapp mellom 1.- og 2.etasjen har større skjevheter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, og avvik i rekkverkskrav.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Innvendige trapper, rekkverk trapp.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Benkeplate i granitt på kjøkkenøy. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2001. Ny kjøkkenøy fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Integrerte hvitevarer er eldre.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Kjeller: Flislagte overflater i gang og kjellerstue. Betongoverflater i boder. 1. etasje: Innvendige guly er belagt med enstavs parkett i stuen og i gangen. Flislagte overflater i entréen og i kjøkkenet. 2. etasje: Innvendige guly er belagt med originale gulvbord.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under fliser i kjøkken og entréen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater. I en bod er det upussede overflater.
	1. etasje: Malt tapet og malte plater, malt trepanel på vegger.
	2. etasje: Malt trepanel. Malt tapet.
Tilstandsvurdering:	Tapetet i stuen er krøllet i hjørner.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Malt trepanel. Malte plater. Åpen himling mot stubbloft i en bod. Himlingshøyde ca. 2,03 m målt i kjellerstuen og i badet.
	1. etasje: Sparklet og malte plater. Malt trepanel. Takessplater. Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stuen.
	2. etasje: Malte plater, tapet og trepanel. Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i et soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Plassbygde trehyller i boden.
	1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i entréen,
	2. etasje: Plassbygget garderobeskap med glatte malte fronter, montert i gang og et soverom. Skyvedørsgarderobe med speil- og profilerte fronter, montert i et soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Bad/vaskerom ble i følge tidligere eier pusset opp i 2001. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
--------------	---

Våtromsgulv - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast i dusjsonen.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.</p> <p>TG2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p>

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	<p>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.</p>

TG: 2

Fast inventar - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servant.
Tilstandsvurdering:	<p>Innredningen har fuktskader/svelling.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.</p>

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.</p> <p>TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.</p>

TG: 2

Ventilasjon - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	<p>Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.</p> <p>Tg 2 er gitt på grunn av alder på avtrekksvifte.</p>

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, Kjeller

Beskrivelse:	<p>Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.</p> <p>Det likevel foretatt fukt måling i veggkonstruksjonen i badet i forbindelse med inspeksjonsluke i utforet vegg tilknyttet stoppekranen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.</p>
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet ble i følge tidligere eier pusset opp i 2001. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tidligere eier opplyser at flottør til klosettet har en tendens til å henge seg opp.

TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.
Tilstandsvurdering:	

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Egenerklæring

Oberst Rodes vei 74, 1165 OSLO

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Oberst Rodes vei 74

Postadresse

Oberst Rodes vei 74

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

01.10.2025

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Farstad, Eivind

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Viser til tidligere eiers egenerklæring som er tatt inn som et vedlegg i salgsoppgaven. Henviser også til rammetillatelsen som er gidd på eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Eivind Farstad

Date

2026-05-26

Identification

 Eivind Farstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eivind Farstad

26/05-2026
14:24:03

BankID OIDC
High

Tidligere eiers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Estate megleme - Din Boligmegler AS	
Oppdragsnr.	
88250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Unni Dahl Brinch	Pål Einar Brinch
Gateadresse	
Oberst Rodes vei 74	
Poststed	Postnr
Oslo	1165
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	1257266

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Oslo kommune.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Eitel Networks as, org.nr. 912955915
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Et uttak.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av panel, vindu og isolasjon sørvegg i 2019.

Arbeid utført av

David Andersen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
unni Dshl Brinch	039d52ee9ad1076e4280 5c1b96e86660d91f5901	20.08.2025 16:28:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Einar Brinch	673c1b0981e580ce28ee2 566f7192c62628e7f82	20.08.2025 08:37:17 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Utkast til vedtekter

Eierseksjonssameiet Oberst Rodes vei 74

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Oberst Rodes vei 74, vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Oberst Rodes vei 74, gnr. 181 bnr. 249 i Oslo kommune og består av 4 seksjoner.

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Oberst Rodes vei 74.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser samt drift, vedlikehold og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Tomten er fellesareal. Hver seksjon har eksklusiv vedtektsfestet bruksrett til nærmere angitte utearealer i samsvar med vedlagt utomhusplan.

Bruksrettene er ikke varige servitutter eller tilleggsdeler etter eierseksjonsloven, og kan endres i samsvar med bestemmelsene i disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Endringer som vesentlig påvirker en seksjonseiers etablerte bruksrett krever samtykke fra berørt seksjonseier.

Inndeling av bruksrettene mellom hus 2-4 kan endres av utbygger frem til overlevering av prosjektet, uten samtykke fra hus 1.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

Sameiermøtet bestemmer hvordan de deler av fellesarealet som ikke omfattes av § 3 skal benyttes, herunder felles vei.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmers funksjonsnedsettelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER – FORDELING AV KOSTNADER

Offentlige og kommunale avgifter faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Hver seksjonseier er ansvarlig for egen forsikring i samsvar med § 10.

Øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, med mindre annet følger av disse vedtekter eller vedtas av sameiermøtet.

Sameiet kan kreve inn felleskostnader til dekning av drift, vedlikehold, forsikringer og øvrige felles forpliktelser.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmester eller andre tjenesteytere for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.

Dersom særlige grunner taler for det kan kostnader fordeles etter nytte eller faktisk forbruk.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det samme gjelder for fellesareal hvor en seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsapparat.

Seksjonseierne har eget ansvar for vedlikehold av innvendig og utvendig bygningsmasse, herunder grunnmur, fasade, pipe, tak og øvrige konstruksjoner som kun betjener den enkelte seksjon.

Ytre vedlikehold av fellesarealer, felles vei, felles anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Felles konstruksjoner, tekniske installasjoner og arealer som betjener flere seksjoner, herunder carportanlegg, bærekonstruksjoner, dekker, tekniske anlegg og tilhørende installasjoner, anses som fellesareal med mindre annet følger uttrykkelig av disse vedtekter.

Kostnader til drift, vedlikehold og reparasjon av slike felles konstruksjoner og anlegg fordeles etter sameiebrøk dersom ikke sameiermøtet vedtar annen fordeling.

Parkeringsplasser disponeres i samsvar med vedlagt utomhusplan og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Endringer som vesentlig påvirker etablerte parkeringsrettigheter krever samtykke fra berørt seksjonseier.

§ 9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to øvrige medlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Hver seksjonseier plikter å holde egen bygning fullverdiforsikret.

Den enkelte seksjonseier svarer selv for forsikring av eget innbo og løsøre.

Felles konstruksjoner, tekniske installasjoner og anlegg som betjener flere seksjoner kan forsikres gjennom sameiet dersom sameiermøtet beslutter dette.

Ved skade som berører flere seksjoner eller felles konstruksjoner plikter seksjonseierne å samarbeide lojalt med sameiet og relevante forsikringsselskaper for å sikre effektiv skadebehandling og gjenoppbygging.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan ved behov innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Når ikke loven eller disse vedtekter stiller strengere krav, treffes vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer dersom ikke eierseksjonsloven eller disse vedtekter stiller strengere krav.

§ 3 og § 8 kan ikke endres uten samtykke fra de sameiere endringen gjelder.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

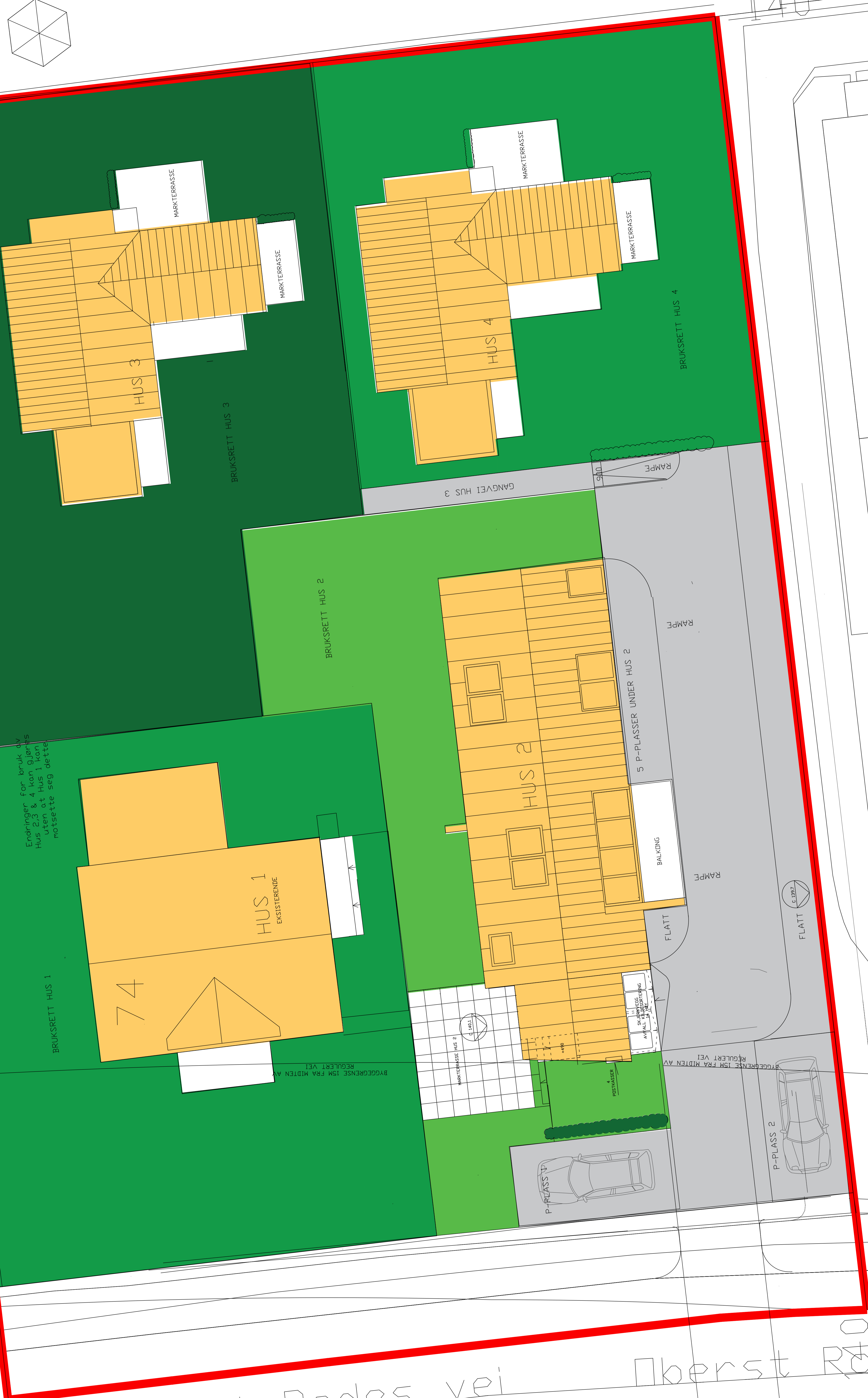
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og disse vedtekter.

§ 15. OVERDRAGELSE

Ved salg eller annen overdragelse av en seksjon plikter selger å gjøre ny eier kjent med sameiets vedtekter og øvrige avtaler mellom sameierne.

Oslo, _____ 2026

140



Endringer for bruk av
 Hus 2, 3 & 4 kan gjøres
 uten at Hus 1 kommer
 i møte seg dette

74

HUS 1
EKSISTERENDE

BRUKSRETT HUS 1

BRUKSRETT HUS 2

HUS 2

5 P-PLASSER UNDER HUS 2

RAMPE

RAMPE

FLATT

FLATT

P-PLASS 1

P-PLASS 2

BYGGEGRENSE 15M FRA MIDTEN AV REGULERT VEI

GANGVEI HUS 3

RAMPE

RAMPE

76B

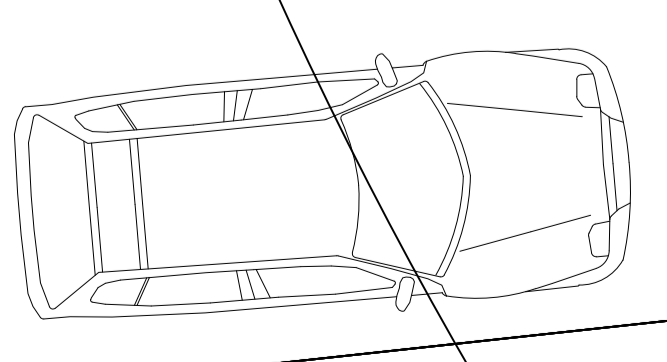
Oberst Rodes vei

Oberst Rodes

141

140

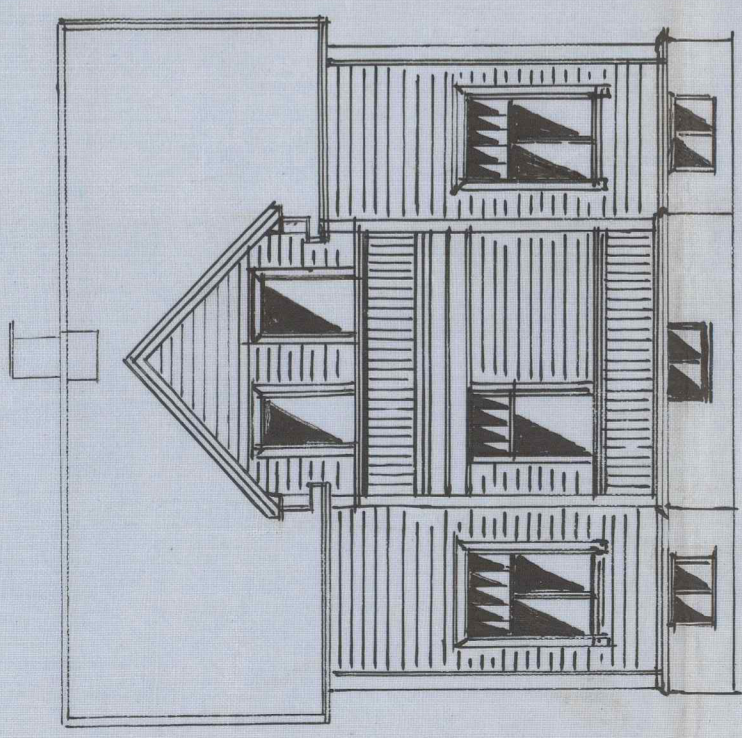
MIDTEN AV REGULERT VEI



20/720

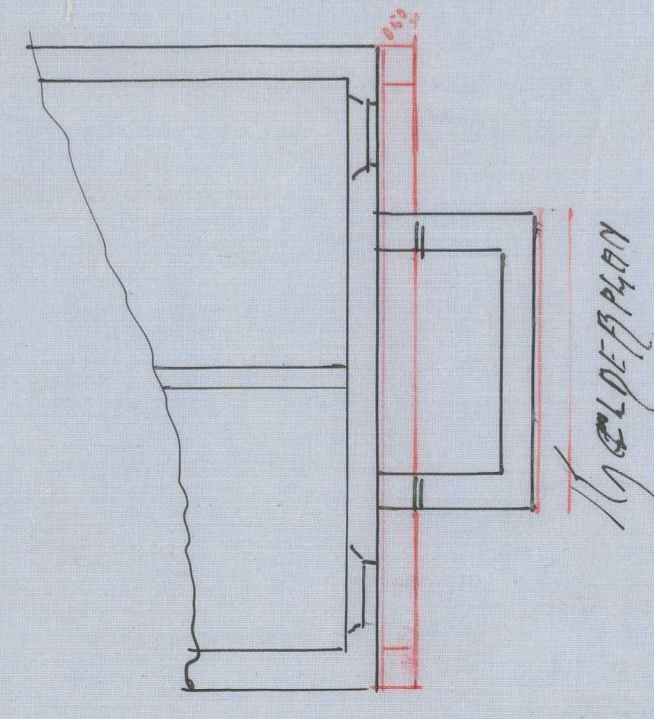
Skic 9.

BYGNINGSKONTOR
I AGER
1. No. 327-6-1
10
1935

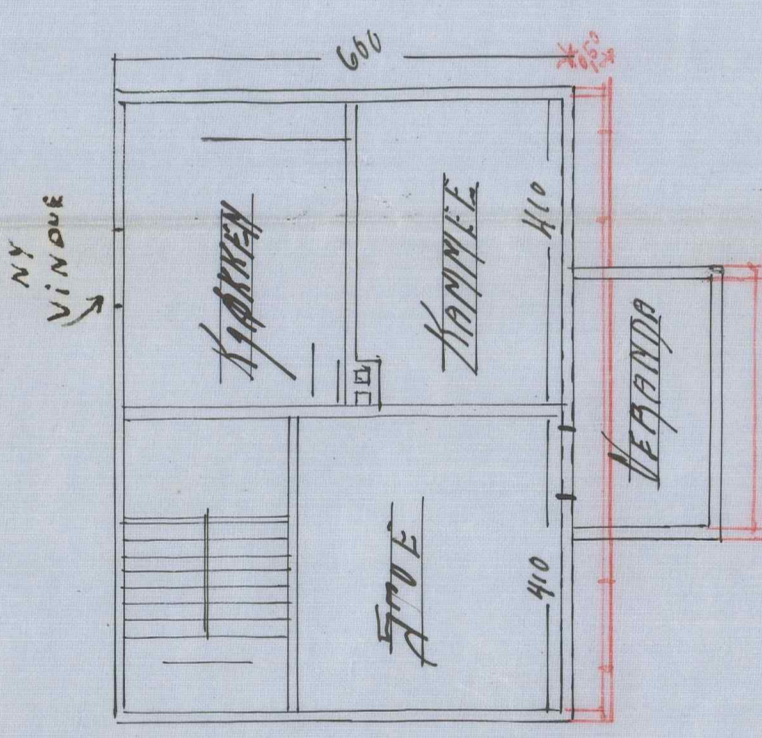


NY FASADE MOT VEST

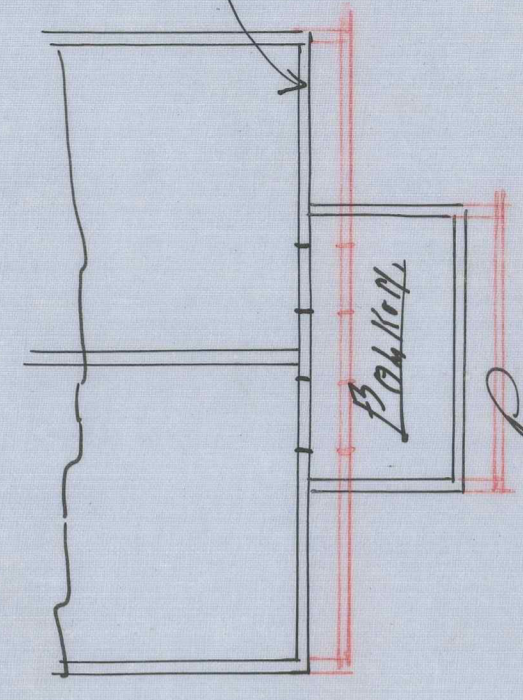
NY FASADE TEGNING. Paa Villa-Tilhørende -
M. JONANNE - JONSEN - MONSEN -
LØNN-181-DMS - HØRSTAD - J.



1. ETVÆR



2. ETVÆR



ÅBENT STAGE

Dør og kuffert 0,50 m
og 0,00 m
Bredde 0,50 m
6,00 m

J.-nr. ~~327~~ 1921.

181 / 249

Tilsynsrapporter

angaaende Boaingskios og uthus.

Gaards-nr. 181 Bruks-nr. _____

Tomt-nr. 19 + 21. Gate-nr. 1654.

Bygherre Johannes Johansen Myer
Thorslow Rasmussen-Johansen

Ansvarshavende Mrs. Olsee.
— " — Trimmer, A. Burud.

Approbert 25 november 1922

Tilsynsbok 2/74

22 $\frac{12}{11}$ 25
 $\frac{13}{11}$ - 23
6.9.

J.-nr. ~~327~~ 1921.

181 / 249

Stütervid.

J. nr. 1011 Bygherre: Johansen

J. nr. 1012 Bygherre: Johansen

J. nr. 1013 Bygherre: Johansen

J. nr. 1014 Bygherre: Johansen

J. nr. 1015 Bygherre: Johansen

J. nr. 327 Bygherre: Johansen

J. nr. 14 Bygherre: Johansen

J. nr. 327 Bygherre: Johansen

J. nr. 327 Bygherre: Johansen

J. nr. 886
327
12 Bygherre: Johansen
Munkerev

141749 Bygherre: Johansen

4

Arbeidsart
Tilbygg for vindfang og bad, w.c.

Arbeidssted Oberst Rodesvei 74.	Matr.nr. gnr. 181, bnr. 249	J.nr. 60/1073
---	---------------------------------------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Herr Alf Martin Dahl
Oberst Rodesvei 74**

**Byggmester Chr. Berglie
Sandstuveien 35**

Nordstrandshögda.

Bekkelagshögda.

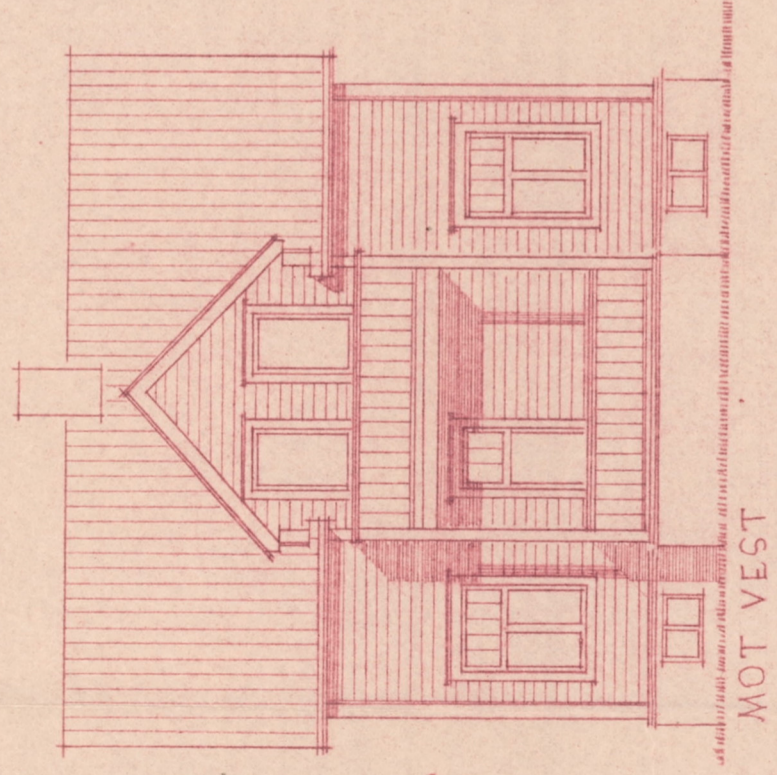
OV/NU.
Dato

23. november 1964.

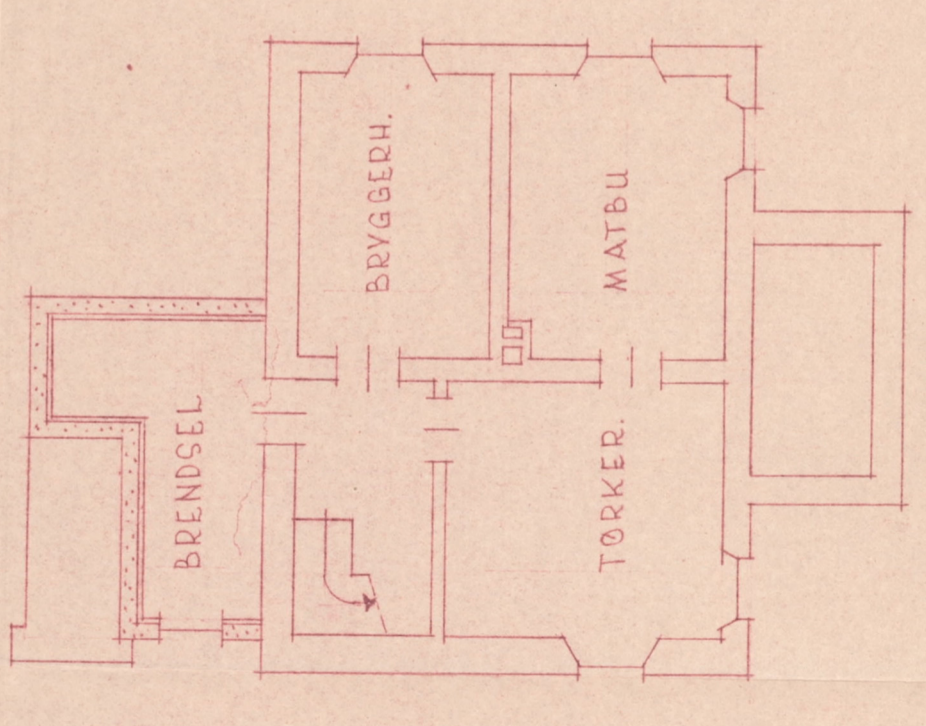
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal

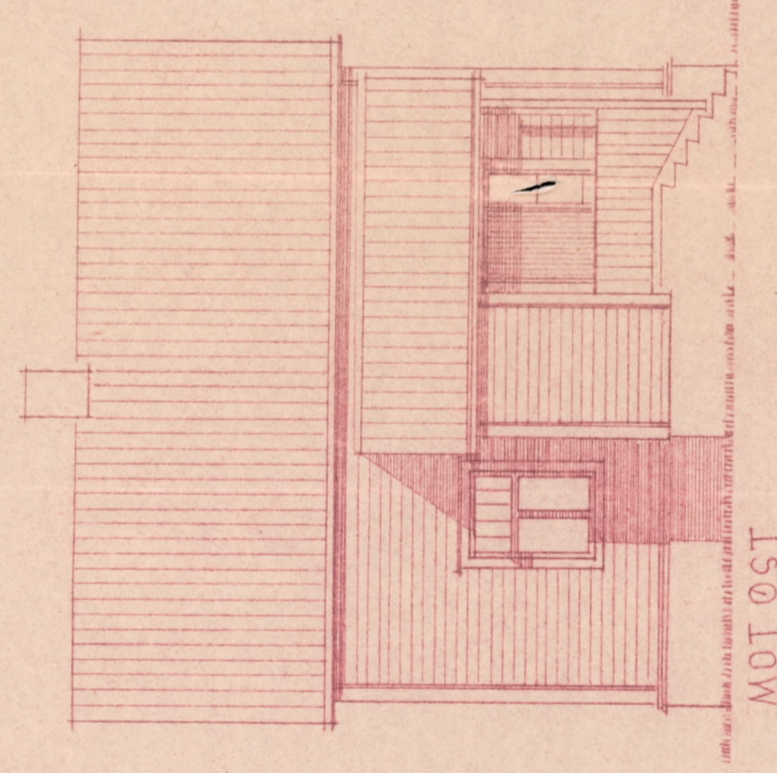
Bygningsinspektør
O. Verndal



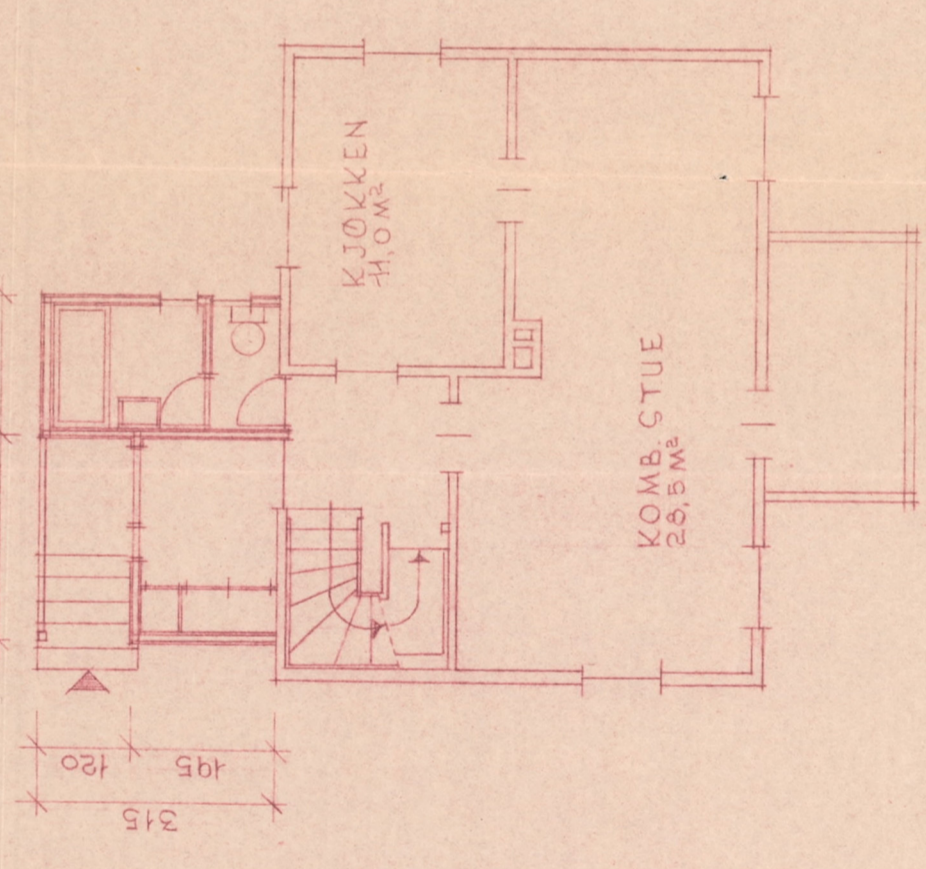
MOT VEST



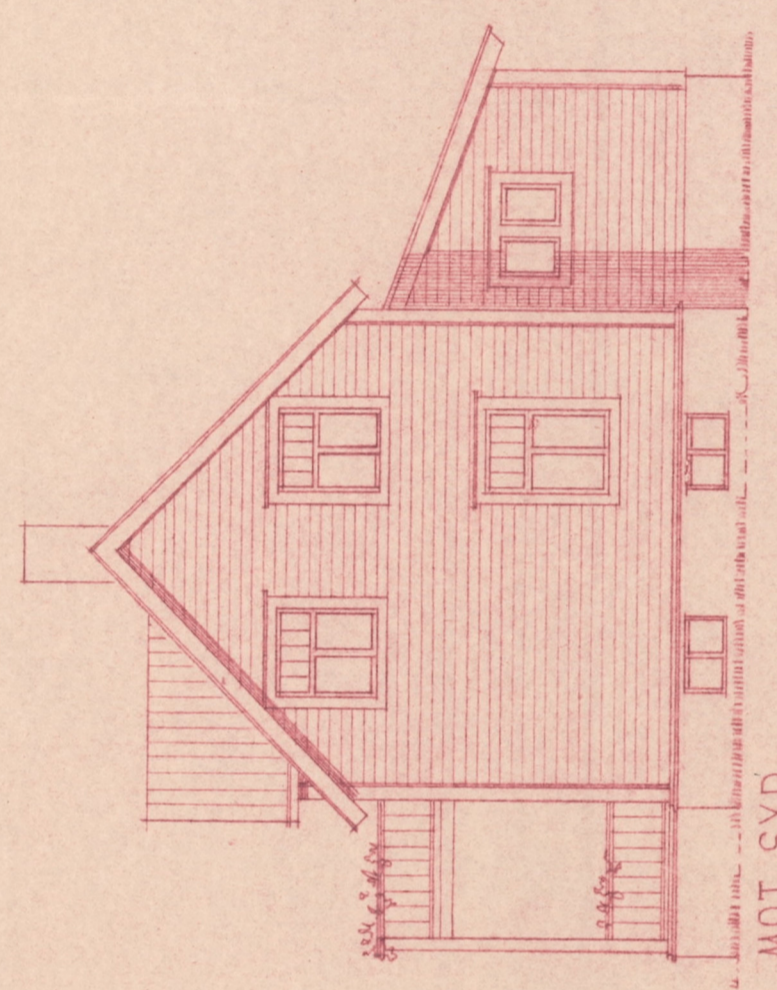
KJELLER



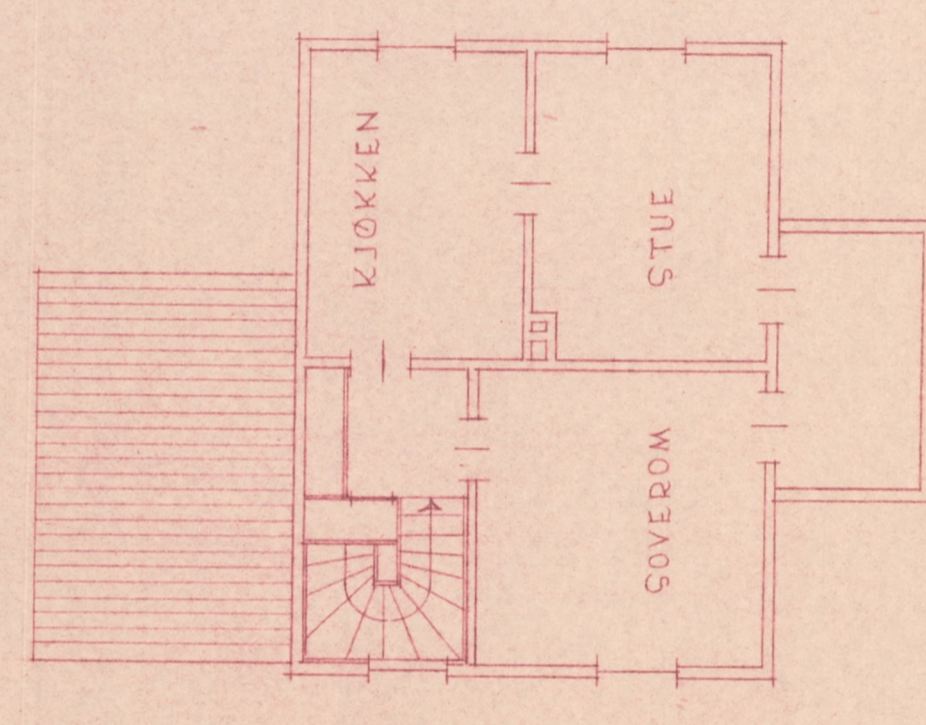
MOT ØST



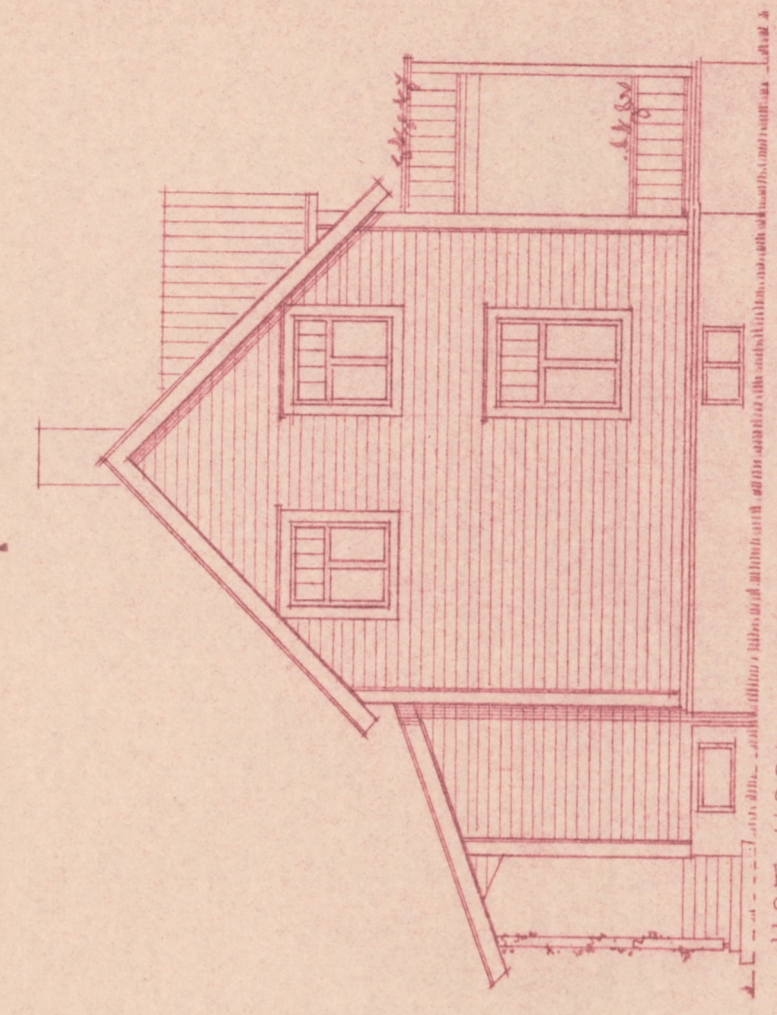
1. ETASJE



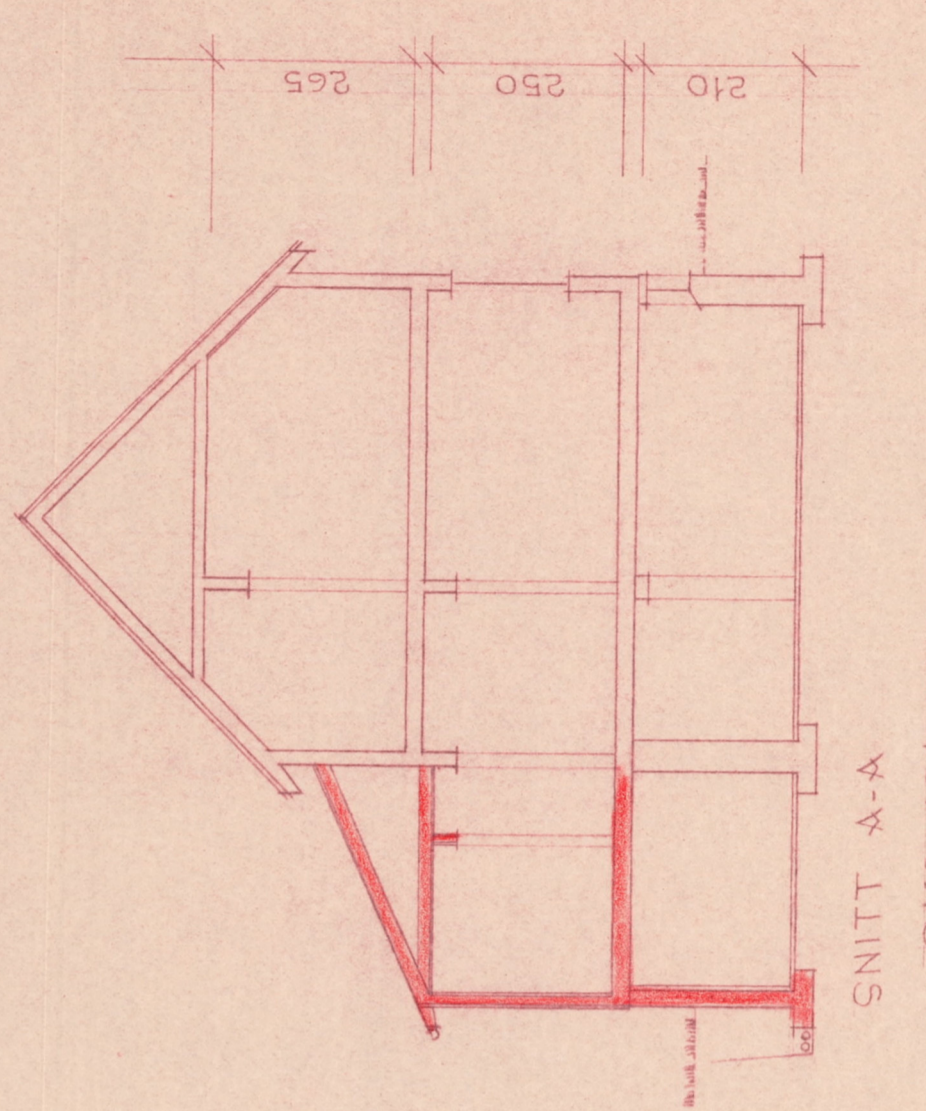
MOT SYD



2. ETASJE



MOT NORD



SNITT A-A

GND. 181, BNR. 249, OBERST RODES VEI 74
TILBYGG
M. 1:100, BLNR 1

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/08653-12	Saksbehandler Kirsten Alexandra Qvale Hammer	Dato 13.10.2025
------------	---------------------------	--	--------------------

Adresse: Oberst Rodes vei 74
Eiendom: 181/249
Ansvarlig søker: YSADESIGN AS
Tiltakshaver: PÅL EINAR BRINCH

Rammetillatelse - Oberst Rodes vei 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av garasje og dukkehus og oppføring av 3 eneboliger og garasje, som vi mottok 11.04.2023.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden handler om riving av en garasje og et dukkehus, og oppføring av tre eneboliger. Under den ene boligen skal det etableres overdekket garasje. Det er allerede en eksisterende enebolig på eiendommen. Tiltaket er lokalisert ved Munkerud i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1475,2 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	598,5 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	266 m ² i tiltaket / 354 m ² totalt
Grad av utnyttning	24% BYA
Tiltakets høyde	Hus 2: Møne: 8,997 m, Gesims: 6,5 m Hus 3 og 4: Møne: 8,613, Gesims: 6,128 m
Antall boenheter	3 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	7 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal	800 m ² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen er ikke omfattet av det midlertidige forbudet i Småhusplanen da eiendommen hadde en pågående sak uten førstegangsvedtak da det midlertidige forbudet ble varslet.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Anne-Kari Rognlien, Kaptein Oppegaards vei 22 A, gnr/bnr 151/256
- Aleksander Hyrum Lund på vegne av sameiet Oberst Rodes vei 76, gnr/bnr 181/248
- Øyvind Renslo, Oberst Rodes vei 72 B, gnr/bnr 181/235
- Kyrre Breien, Oberst Rodes vei 76 A, gnr/bnr 181/248
- Camilla Lindtun og Aleksander Hyrum Lund, Oberst Rodes vei 76 B, gnr/bnr 181/248
- Stig Monsrud, Oberst Rodes vei 76 C, gnr/bnr 181/248

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Overutnyttelse av tomten – prosjektet bryter med Småhusplanens intensjon om lav tetthet og tilpasning til eksisterende bebyggelse.
- For høyt og tett – byggehøyde, plassering og terrengheving gir tap av sol, økt innsyn og dominerende uttrykk mot naboer.
- Terrenginngrep og overvann – heving av terreng forverrer drenering; dagens kummer tar ikke unna vann.
- Manglende støyskjerming – støyskjerm mot Oberst Rodes vei fjernet uten dokumentert alternativ.
- Trafikk og parkering – farlig utkjørsel, dårlig sikt, manglende snuplass; biler må rygge ut i veien.
- Estetikk og tilpasning – ulike takvinkler og høyder gir et rotete og lite helhetlig uttrykk.
- Bevaring av vegetasjon – ønske om å bevare stort kirsebærtre; krever dokumentert vurdering før felling.
- Mangelfull søknad – feil i tegninger, ufullstendig dokumentasjon og uklare dispensasjonsbruk.
- Oppfordring til utsettelse – flere ønsker at prosjektet behandles etter ny småhusplan.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker vurderer at prosjektet i Oberst Rodes vei 74 er i tråd med gjeldende reguleringsplan og at det har blitt justert i samsvar med føringer og anmodninger fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Endringer som redusert vindusflater mot nabo, fjerning av takterrasser og tilpasning av takform skal ha begrenset innsyn og ivaretatt krav til estetikk og tilpasning. Søker mener byggehøyde og utnyttelse ligger innenfor rammene av småhusplanen, og at terrengheving er moderat og nødvendig for å sikre gode løsninger. Når det gjelder trafikk og parkering, påpekes det at løsningene er forsvarlige, og at tilsvarende parkering finnes på nabotomter. Kirsebærtreet ønsket de å bevare, men arboristrapporten konkluderte med at treet var skadet, trolig som følge av tidligere inngrep fra kommunen og nabobygging. Samlet sett mener ansvarlig søker at prosjektet følger reguleringsbestemmelsene, imøtekommer PBE sine krav og gir et helhetlig og planmessig uttrykk.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området fremstår som et typisk småhusområde preget av utbygging over tid, med variert bebyggelse både i form, uttrykk og alder. Her finnes hus med ulike takformer, materialvalg og høyder, fra eldre eneboliger til nyere tomannsboliger og mindre rekkehus. Variasjonen gir området et sammensatt preg, der bygningene reflekterer ulike tiders byggeskikk og tilpasning til terreng og tomt. Vi vurderer at tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen er relativt flat, og det gjøres enkelte terrengjusteringer i forbindelse med innkjøring til garasjen. Justeringen er i tråd med reguleringsplanens § 6.5. Vi vurderer at tiltaket er tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming

Området er et typisk småhusområde med en variert bebyggelse som har vokst fram over tid. Dette mangfoldet gir et sammensatt nabolag, der både eldre eneboliger og nyere boliger danner en helhetlig, men uensartet bebyggelsesstruktur. Innenfor denne konteksten er prosjektet utformet med vekt på å tilpasse seg eksisterende bygningsmiljø gjennom bruk av tradisjonelle materialer, tydelig takform og en rolig fasadeutforming.

Hus 2 er plassert vis-à-vis eksisterende bolig, nærmest veien. Bygget er utformet som et langstrakt rektangel orientert i sydvestlig retning, med et noe lavere utbygg mot vest. Det har saltak og stående trekledning som harmonerer godt med områdets arkitektur med tanke på takform og materialitet. De største vindusflatene vender mot sør for å gi gode lysforhold og

solinnslipp, mens fasaden mot nord og mot nabohuset er mer lukket for å redusere innsyn. Et karnapp i andre etasje og loftsetasjen bryter opp fasaden og gir bygget en balansert og variert form. Inngangspartiet vender mot veien, men vindusåpningene på denne fasaden er bevisst begrenset av hensyn til både støy og innsyn. Oppholdsrommene er plassert i hvit støysone, lenger unna vestfasaden. Fasadeuttrykket fremstår ryddig og helhetlig, med godt proporsjonerte vindusflater og tydelige linjer som gjør byggets arkitektoniske idé lett å lese.

Hus 3 og 4 er like i utforming og plassert lengst øst på tomten. De har saltak og stående trekledning, og er utformet med en karakteristisk L-form som både definerer og skjermer utearealene til hver boenhet. Mot vest og sør, «inni» L-formen, åpner boligene seg med større vinduer og uteplasser, mens fasadene mot sør og nord er mer lukkede for å ivareta privatliv og hensyn til naboer. Selv om boligene fremstår noe mer kompakte enn enkelte av de eldre eneboligene i området, vurderes de å bidra positivt til bomiljøet gjennom et moderne, men tilpasset uttrykk.

Samlet sett vurderes boligene å være i tråd med kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og prosjektet fremstår som godt integrert i et småhusområde som i seg selv bærer preg av naturlig variasjon over tid.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Planløsningen oppfattes som akseptabel. Boenhetene har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og har derfor ikke krav til tilgjengelighet i TEK17 § 12-2. Hver bolig er prosjektert med ett bad som oppfyller kravene til tilgjengelighet, i tråd med § 12-9.

Det er ikke søkt om unntak fra teknisk forskrift, og vi legger derfor til grunn at boligene oppfyller alle tekniske krav i TEK17.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at det kommer reaksjoner på prosjektet, og at det for mange naboer kan oppleves utfordrende å akseptere en endring i tetthet og bygningsmasse sammenlignet med det som har vært tidligere i området. Samtidig er prosjektet utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan og bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Utformingen og plasseringen av byggene er nøye vurdert for å ivareta både tilpasning til eksisterende bebyggelse og krav til gode bomiljøer.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanen § 7.1 om støy. Denne er ikke nødvendig da vi ser i innsett støyrapport at støyforhold målt utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål er i henhold til de anbefalte grensene i de statlige retningslinjene for støy T-1442. Vi har derfor ikke behandlet dispensasjonen.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Hus 2 skal plasseres 6,5 meter fra nabogrensen og 15 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv underetasje og fastsettes til kote 139,2.

Hus 3 og 4 skal plasseres 4,2 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv underetasje og fastsettes til kote 137,7.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Vilkår

Sluttrapport og kvitteringer

sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Bekreftelse fra VAV

bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

Stengt/slettet avkjørsel

bekreftelse på at den gamle avkjørselen er stengt av/slettet

Oppfølgingspunkter

Ansvarsrettserklæring

erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger

Ansvarsrettserklæring

erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

Ansvarsrettserklæring

erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

Obligatorisk uavhengig kontroll

Uavhengig kontroll er obligatorisk for dette tiltaket. Det må føres kontroll med følgende arbeider: fuktsikring og lufttetthet i nye boliger ihht. SAK10 § 14-6.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

YS 701-21-02 PLANER HUS 3&4 IDENTISKE (1)
SITUASJONSPLAN (1)
202305941_9_15_Gjennomføringsplan_versjon_2
202305941_24_13_Planer_hus_2
Fasader og snitt hus 3 og 4
Fasader hus 2
Avkjørselsplan
Utomhusplan
Snitt hus 2

Mottakere:

YSADESIGN AS, Trond Sigurdsen

Kopi til:

Camilla Lund Lindtun
Aleksander Hyrum Lund
PÅL EINAR BRINCH
Stig Monsrud
Kyrre Breien
Anne Kari Rognlien
Øyvind Renslo



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
OBERST RODES VEI 74

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531520
9162669

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 249

Vi viser til bestilling av 20260428 for OBERST RODES VEI 74.

GNR. 181 BNR. 249

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.03.1923.

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

1537 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/08653-19	Saksbehandler Kirsten Alexandra Qvale Hammer	Dato 13.05.2026
------------	---------------------------	--	--------------------

Adresse: Oberst Rodes vei 74
Eiendom: 181/249
Ansvarlig søker: COGNITIO AS
Tiltakshaver: PÅL EINAR BRINCH

Igangsettingstillatelse 1 - Oberst Rodes vei 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for riving av garasje og dukkehus og oppføring av 3 eneboliger og garasje, mottatt 02.05.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter riving av garasje, graving og støping av grunnmur og såle.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden handler om riving av en garasje og et dukkehus, og oppføring av tre eneboliger. Under den ene boligen skal det etableres overdekket garasje. Det er allerede en eksisterende enebolig på eiendommen. Tiltaket er lokalisert ved Munkerud i bydel Nordstrand.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår til ferdigattest

Sluttrapport og kvitteringer

sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Bekreftelse fra VAV

bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

Stengt/slettet avkjørsel

bekreftelse på at den gamle avkjørselen er stengt av/slettet

Oppfølgingspunkter

Obligatorisk uavhengig kontroll

Uavhengig kontroll er obligatorisk for dette tiltaket. Det må føres kontroll med følgende arbeider: fuktsikring og lufttetthet i nye boliger ihht. SAK10 § 14-6.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Mariann Nes
stedfortreder for enhetsleder

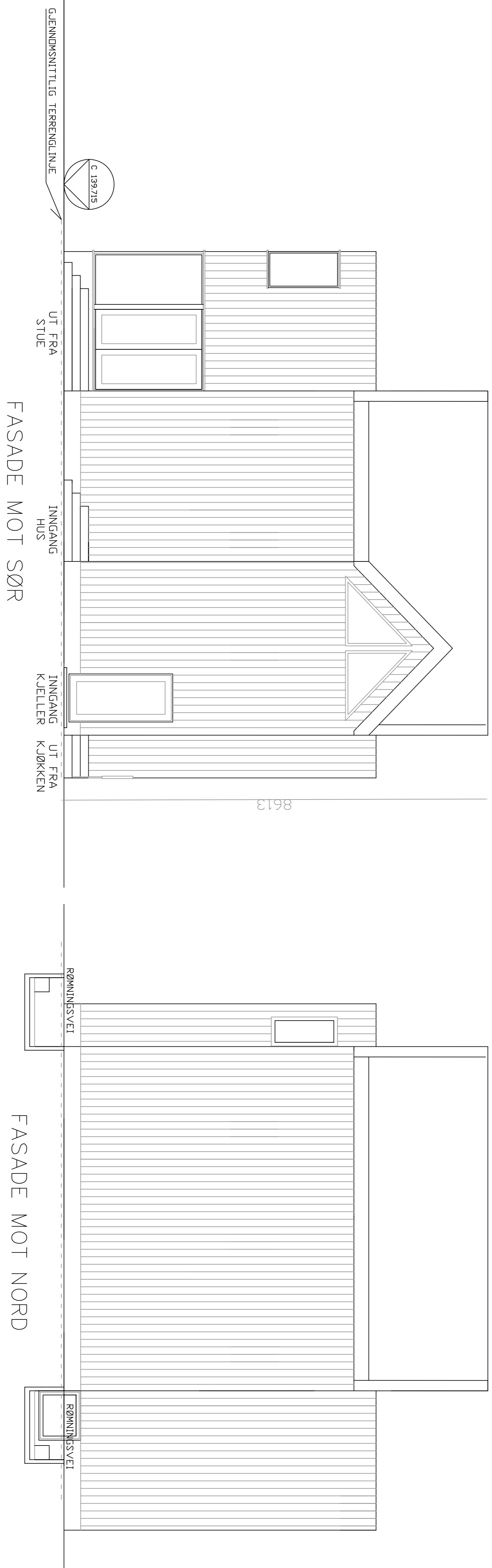
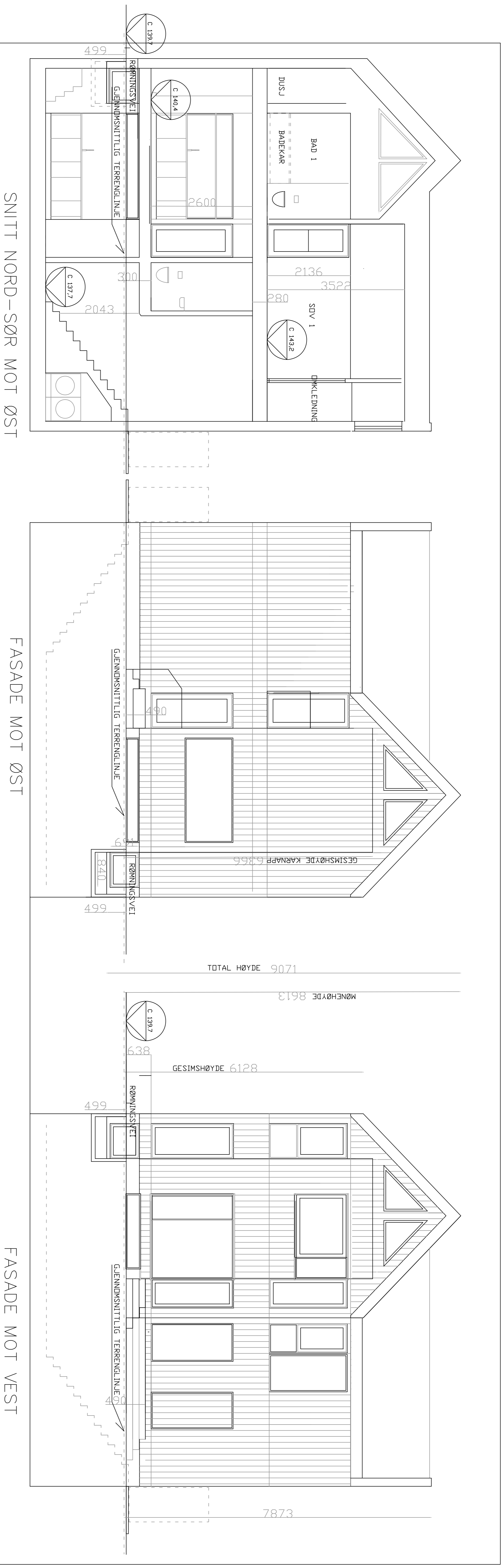
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
COGNITIO AS, siv ark Trond Sigurdsen

Kopi til:
PÅL EINAR BRINCH

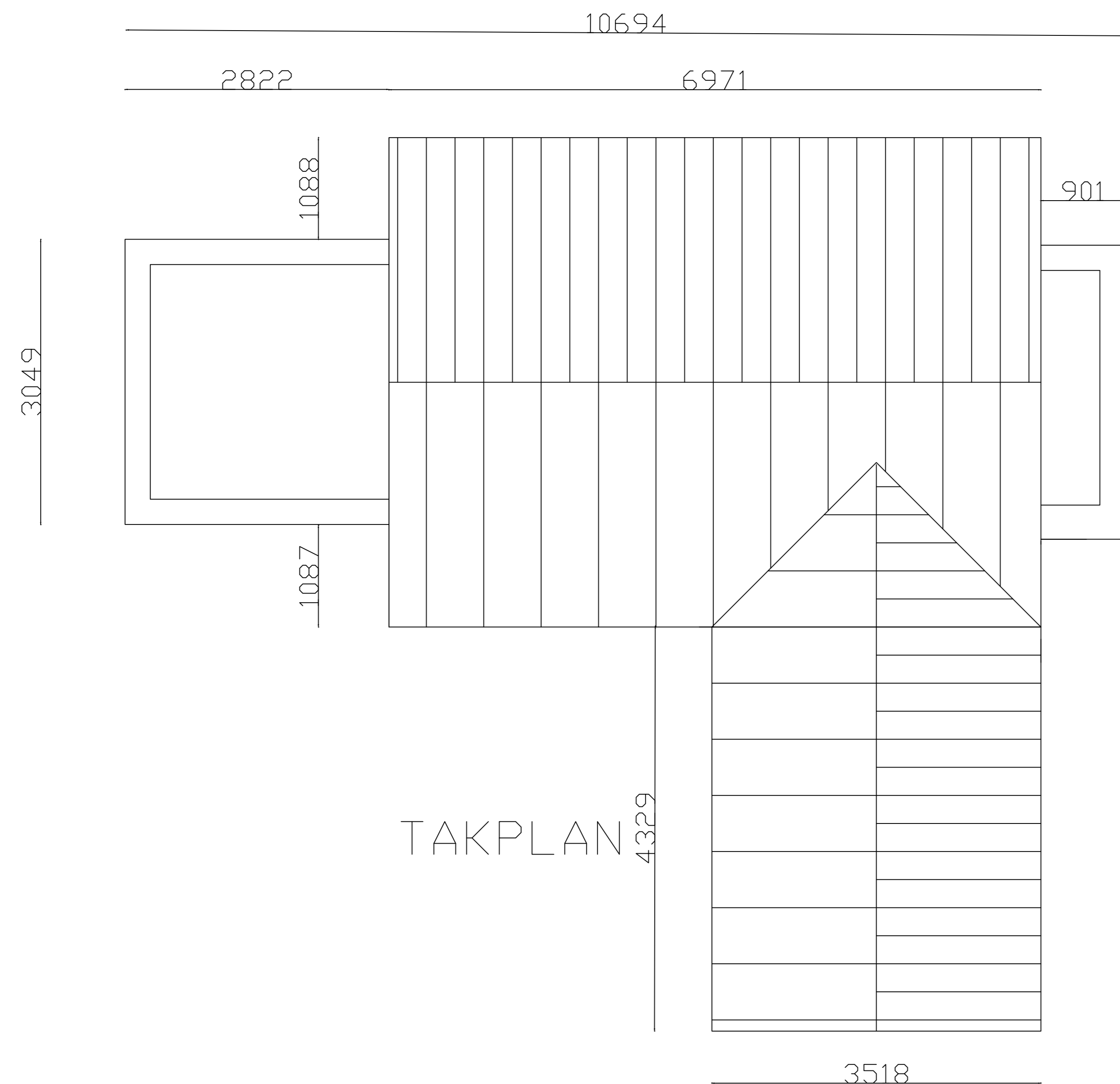
Denne tegning er YSADESIGN AS' eiendom og forbeholder seg retten til copyright.
Den er gitt ut under forutsetning av at den ikke kopieres, reproduseres eller blir brukt helt eller delvis av uvedkommende uten skriftlig godkjenning fra YSADESIGN AS.



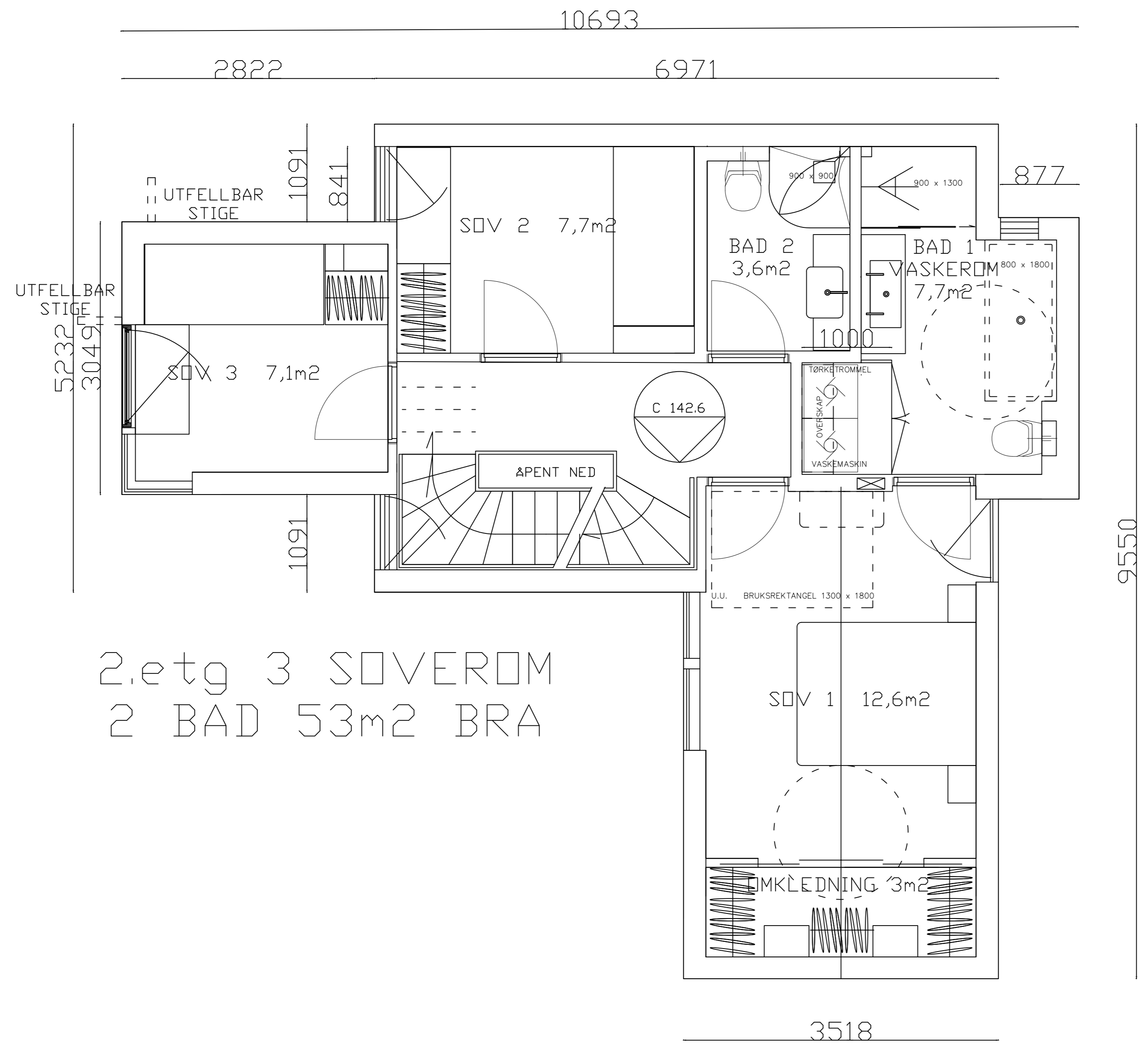
YSADESIGN AS
KONGEN, FROGNERSTRANDA 2
0250 OSLO | NORWAY
+47 23 01 44 00
post@ysa.no | www.ysa.no



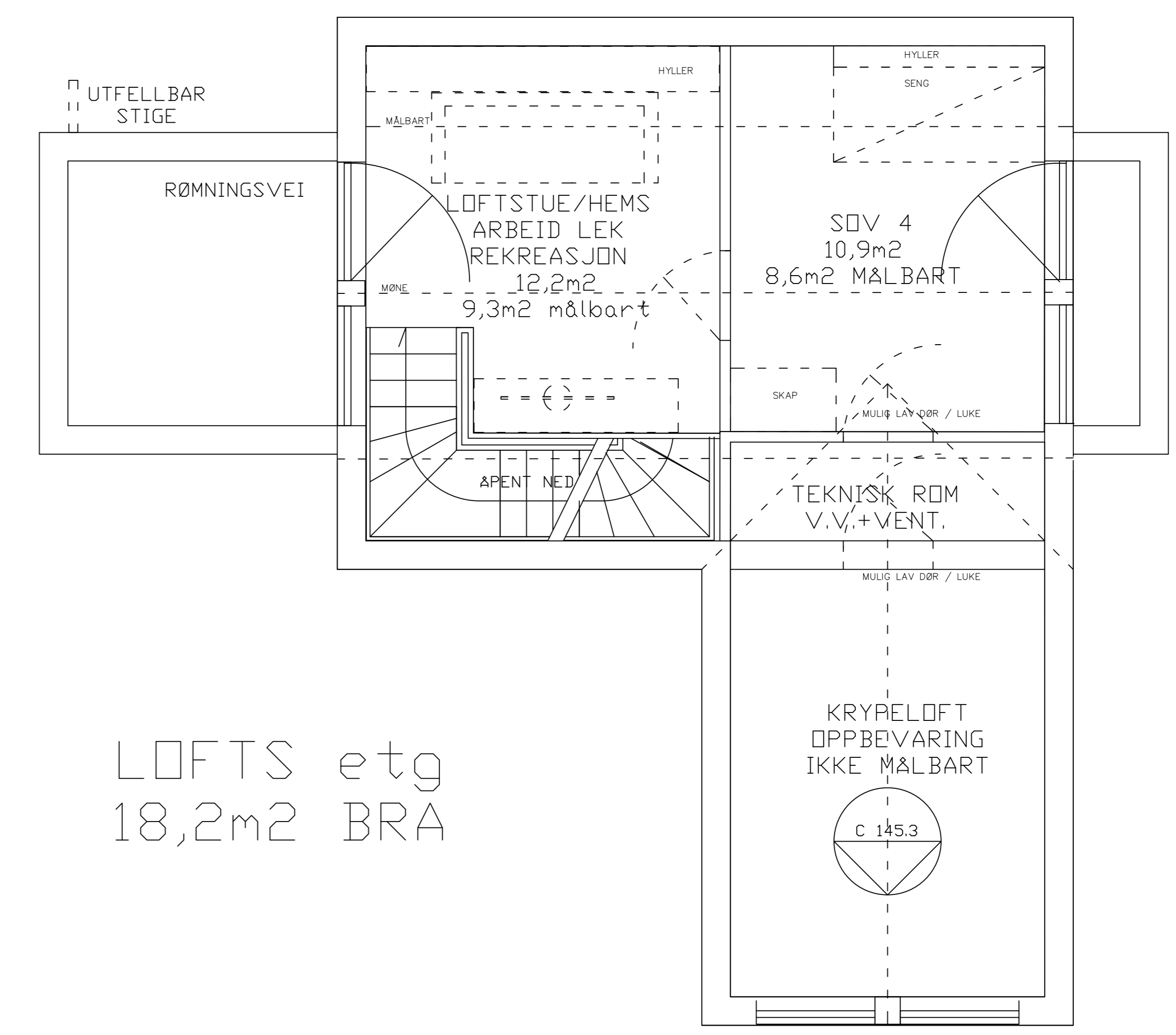
Tekst:	Rev.:	PROSJEKT:	ADRESSE:	GNR./BNR.:
GJENNOMSNITTLIG TERRENGLINJE TEGNET INN	F	701 FORTETTING OBERST	OBERST RODESVEI 74, 1165 OSLO	181/249
NYTT NABOVARSEL FRA TAKTERRASSE TIL SALTAK	E	RODESVEI 74		
		TILTAKSHAVER:	TEGNING: FASADER & SNITT HUS 3&4	Tegn-: TSI
		PÅL EINAR BRINCH	1: XX@A3	Dato: 11 04 23
			Skalar:	Godkj: XX
				Rev: F



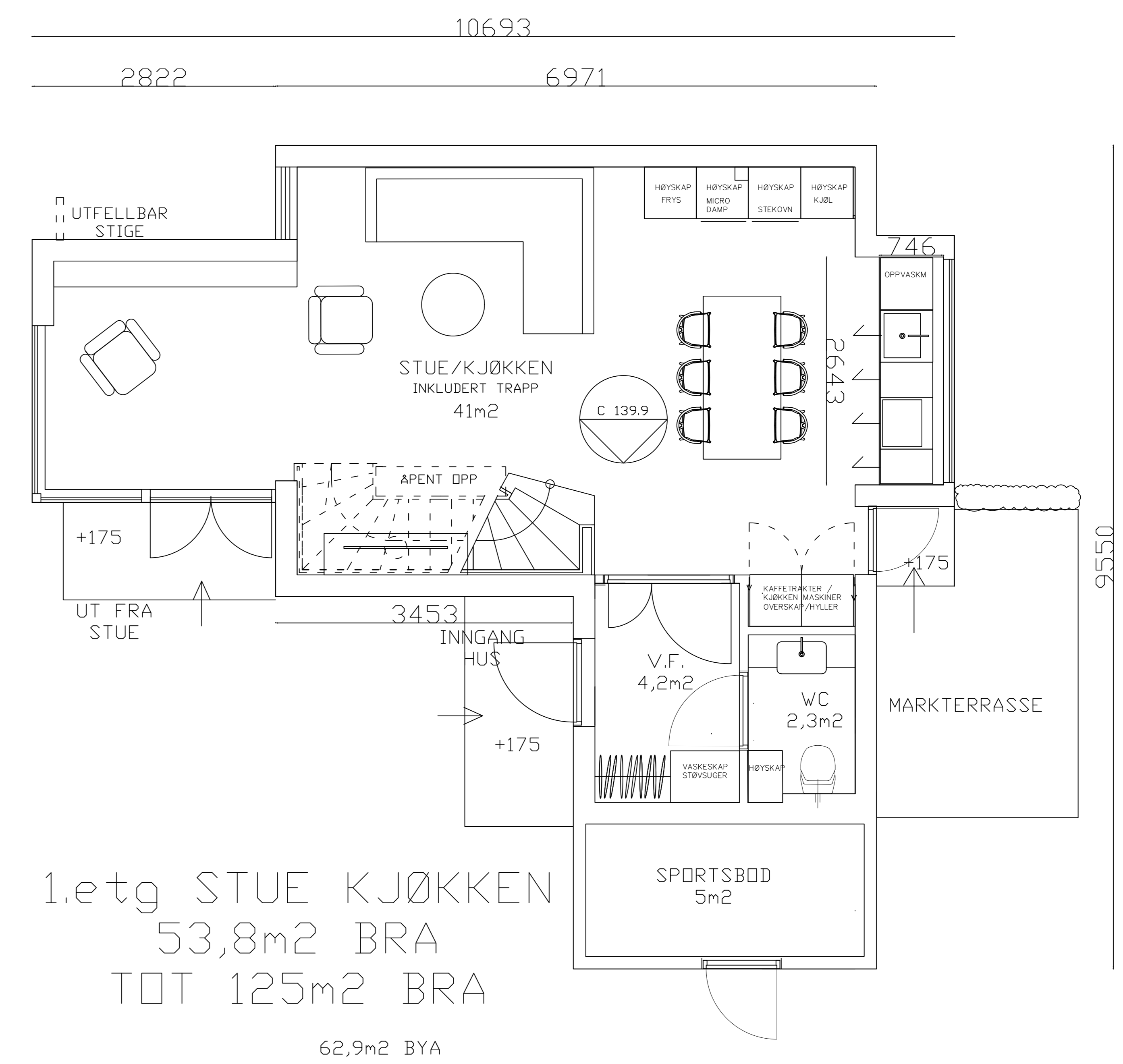
TAKPLAN



2. etg 3 SOVEROM
2 BAD 53m² BRA



LOFTS etg
18,2m² BRA



1. etg STUE KJØKKEN
53,8m² BRA
TOT 125m² BRA
62,9m² BYA

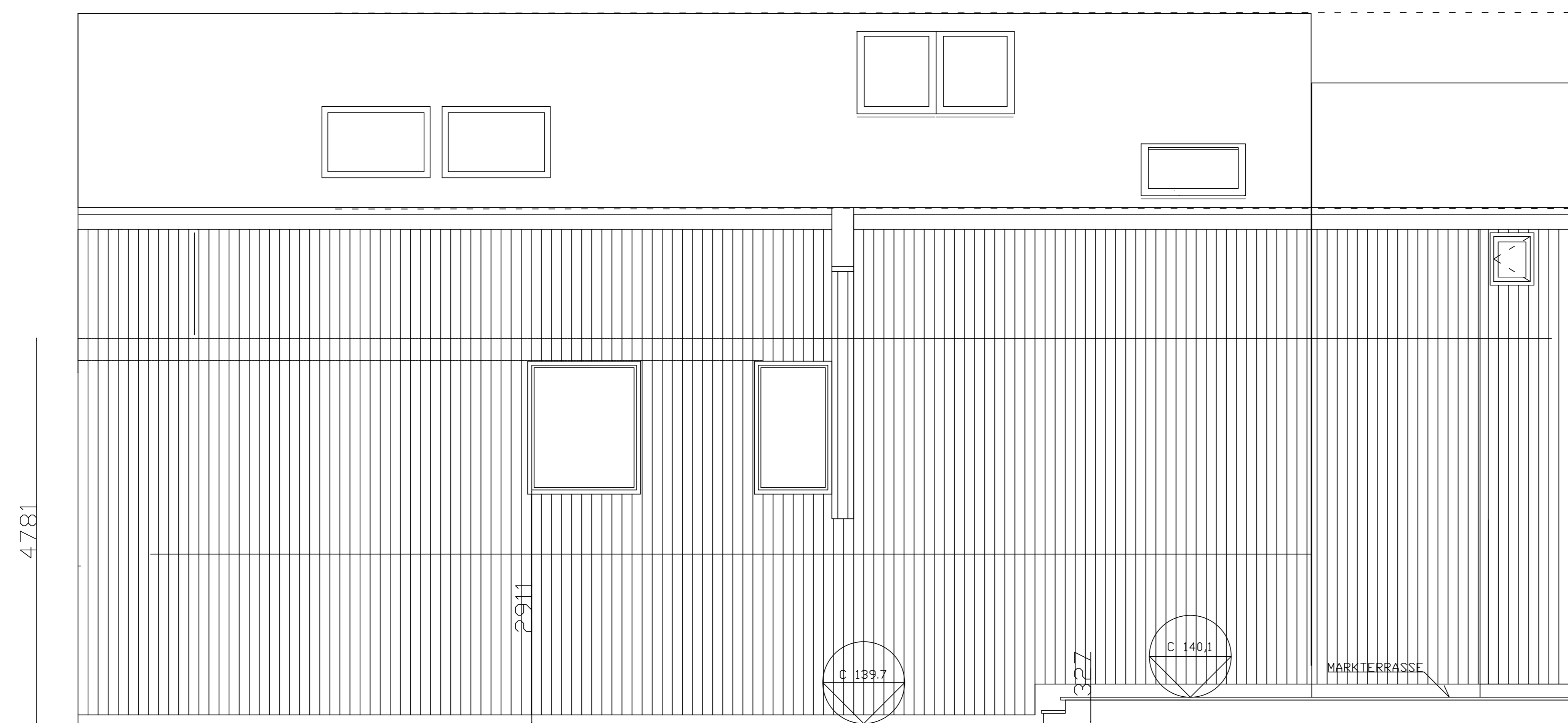
COGNITIO AS

Tekst:	Rev.:
IG ENDRING KJELLER FJERNET LOFTSTUE SOV4 260401 TSI	H
KJELLER FJERNET LOFTSTUE TEGNET INN 251106 TSI	G
GJENNOMSNITTLIG TERRENGLINJE TEGNET INN 250926 TSI	F
NYTT NABOVARSEL FRA TAKTERRASSE TIL SALTAK TSI	E

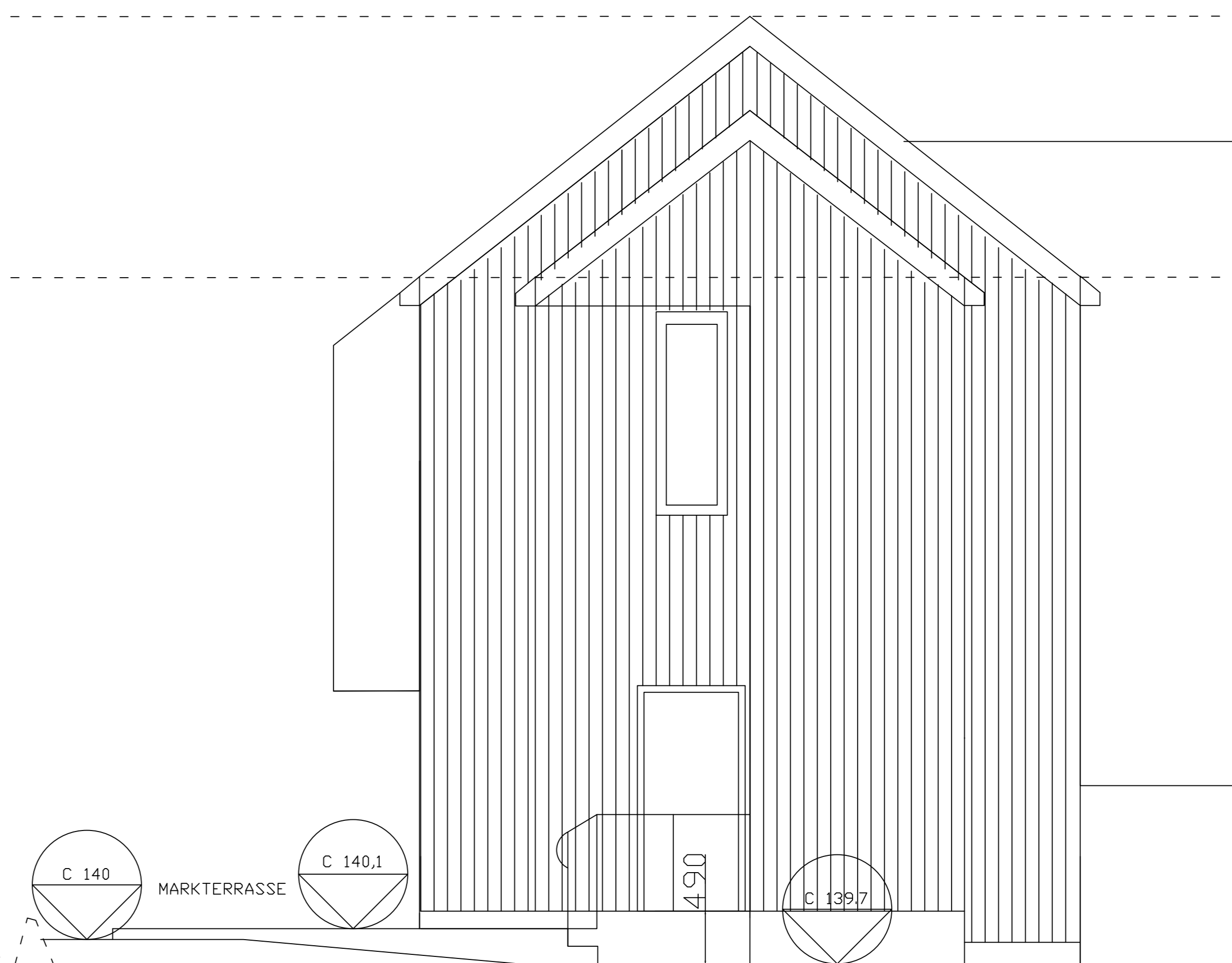
PROSJEKT: 701 FORTETTING OBERST RODESVEI 74
TILTAKSNAVER: OBER 74 AS

ADRESSE: OBERST RODESVEI 74, 1165 OSLO	GNR./BNR.: 181/249
TEGNING: FASADER & SNITT HUS 3&4	DATO: 11 04 23
Skala: 1: XX@A3	Tegn.-nr.: TS-701-41-02

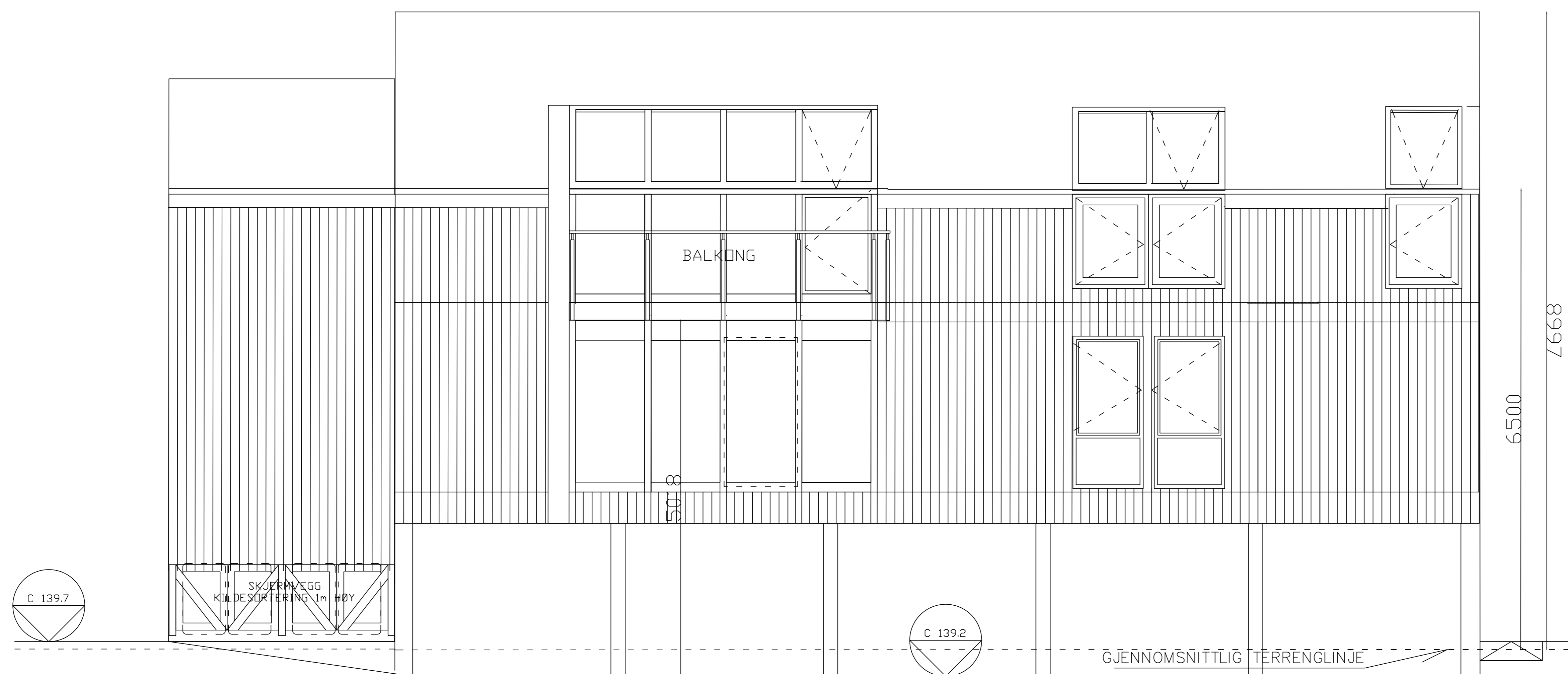
Tegn: TSI	Godkj: XX
Rev:	H



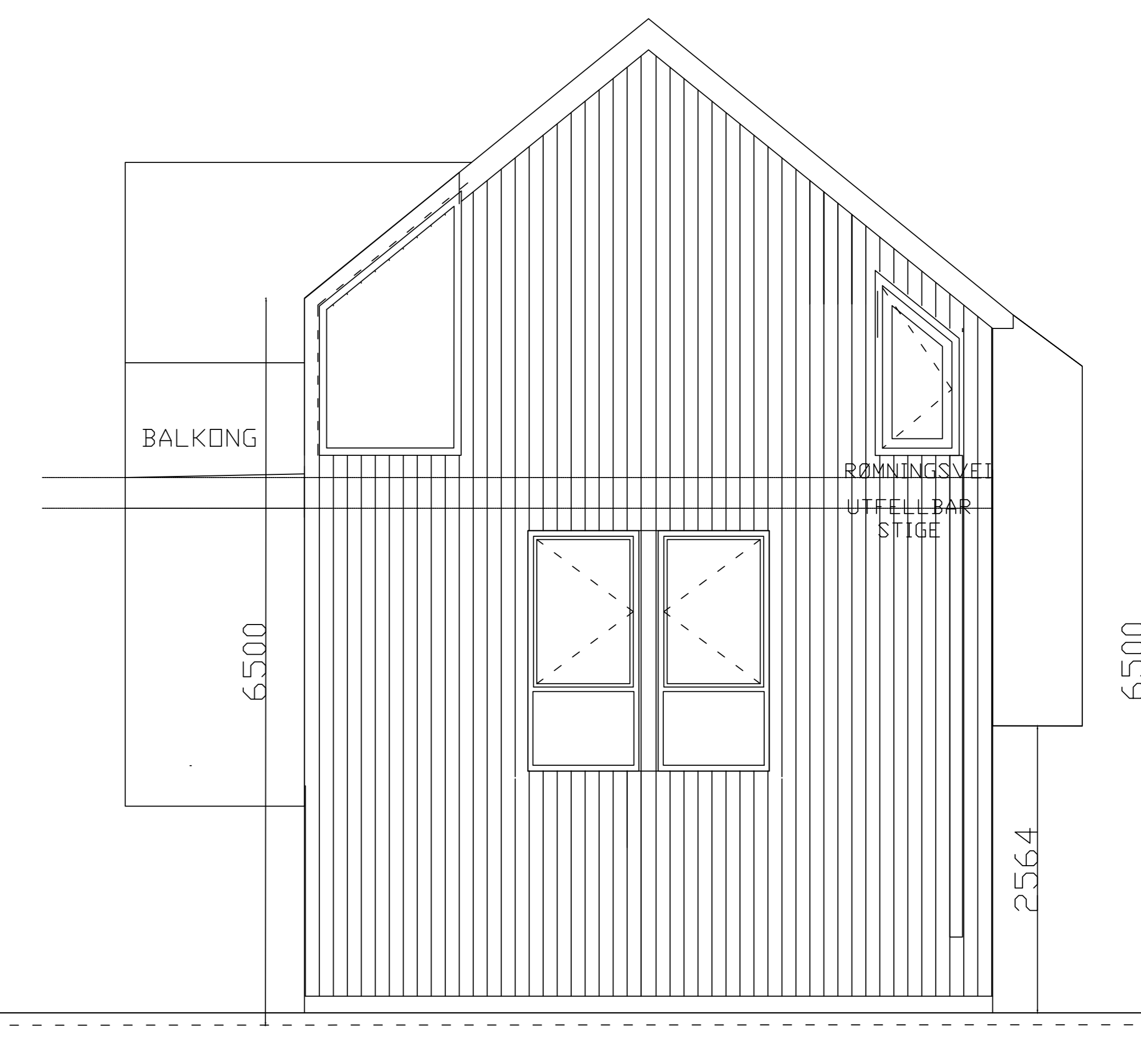
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

COGNITIO AS

Tegn:	Godkj.:	Dato/Status:	Rev.:
TSI		260324	E
TSI		260317	D
TSI		250926	C
TSI		250926	B
TSI	TSI	250321	A

IG	TSI	260401	F
INGEN ENDRING FRA RAMMETILLATELSE			
JUSTERT VINDUER	TSI	260324	E
JUSTERT VINDUER	TSI	260317	D
GJENNOMSNTLIG TERRENGLINJE TEGNET INN	TSI	250926	C
NYTT GJENNOMSNTLIG TERRENG TEGNET INN	TSI	250926	B
NYTT NABOVARSEL VINDU + STØYSKJERM	TSI	250321	A

PROSJEKT:	ADRESSE:	GNR./BNR.:
701 FORTETTING OBERST RODESVEI 74	OBERST RODESVEI 74, 1165 OSLO	181/249
TILTAKSHAVER:	TEGNING:	DATO:
OBER 74	HUS 2 FASADER	11.04-2023
Skala:	Tegn.-nr.:	Tegn. Godkj. Rev.:
1: XX@A3	TS-701-41-01	TSI TSI F

IG SØKNAD RIVING, GRAVING OG GRUNNMUR	TSI	26.05.01	A	
TEKST	TEGN.	KONTR.	DATO	REV.

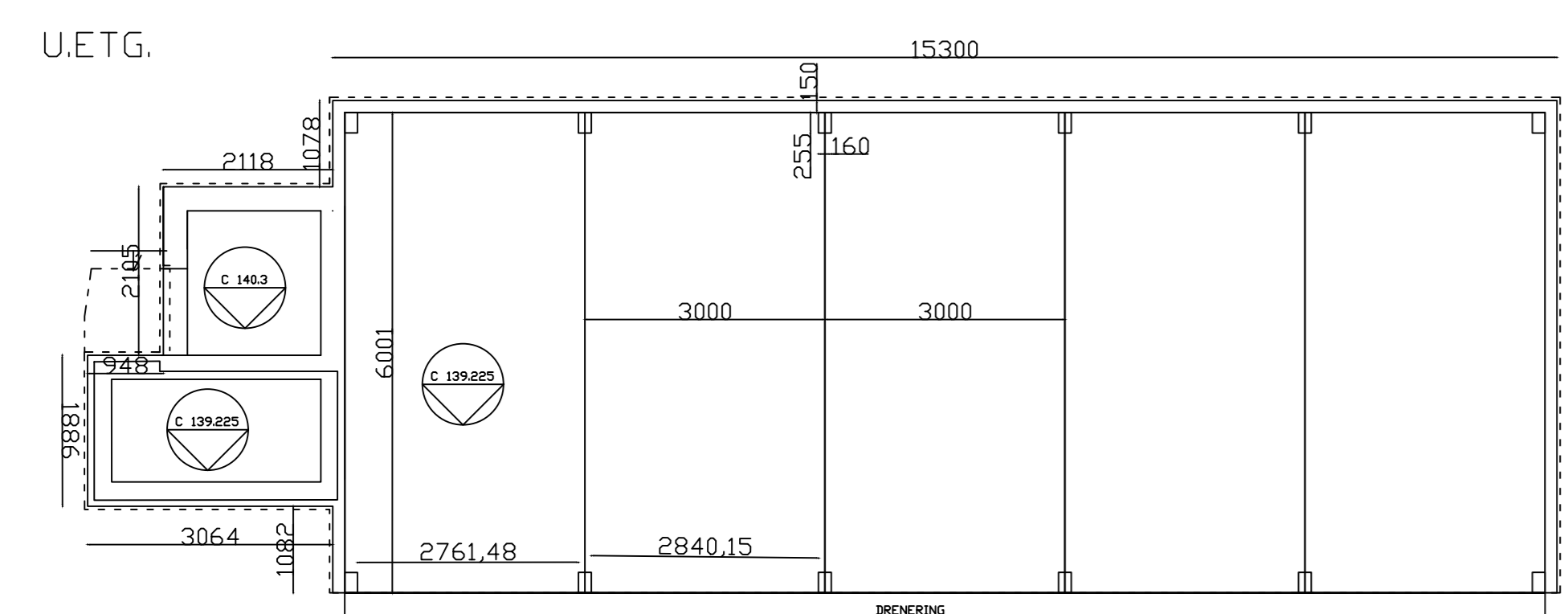
KEYPLAN

PROSJEKT 3 ENEBOLIGER	G.NR / B.NR 181/249
ADRESSE OBERST RODESVEI 74	
TILTAKSHAVER OBER 74 AS	

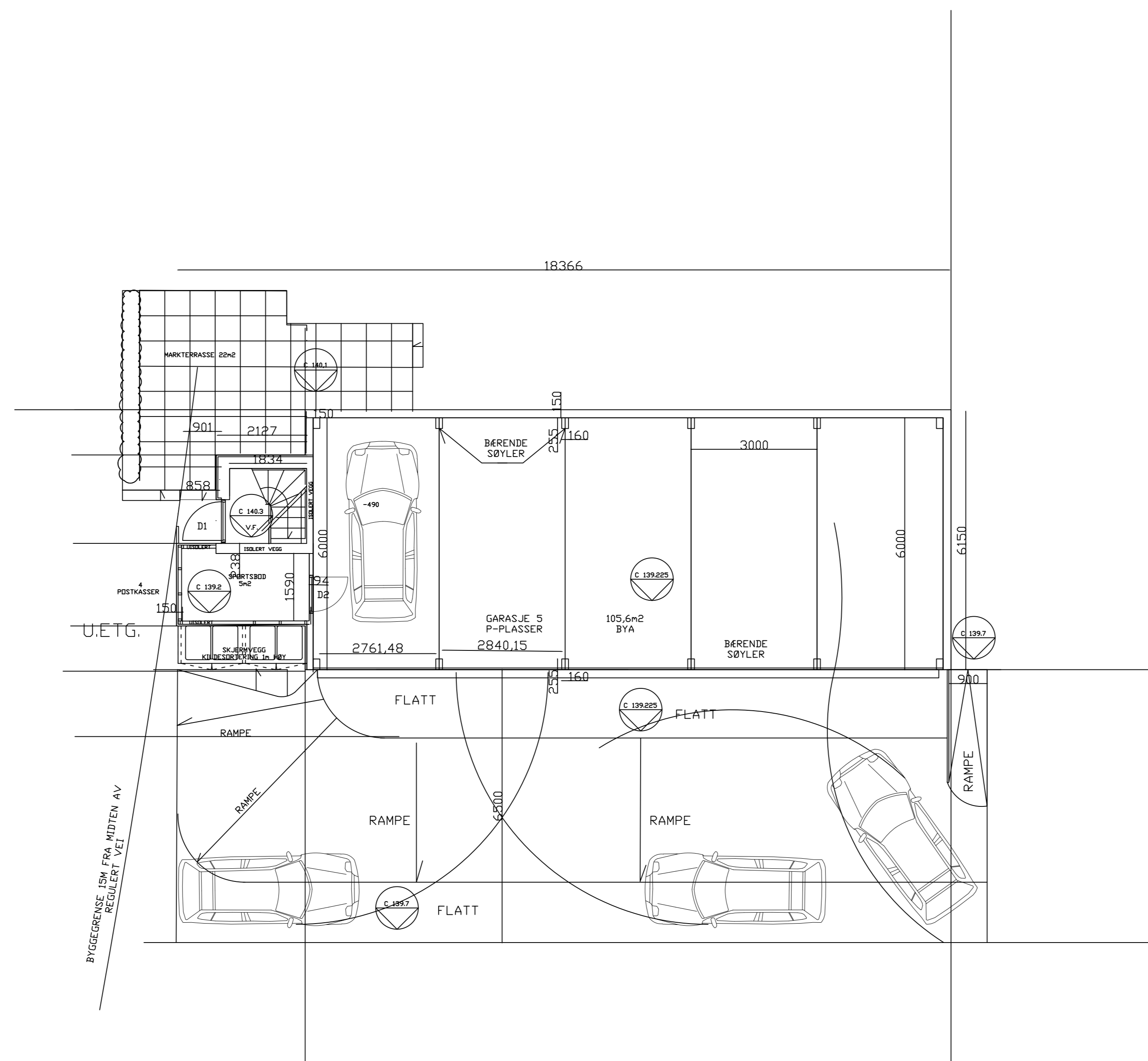
--

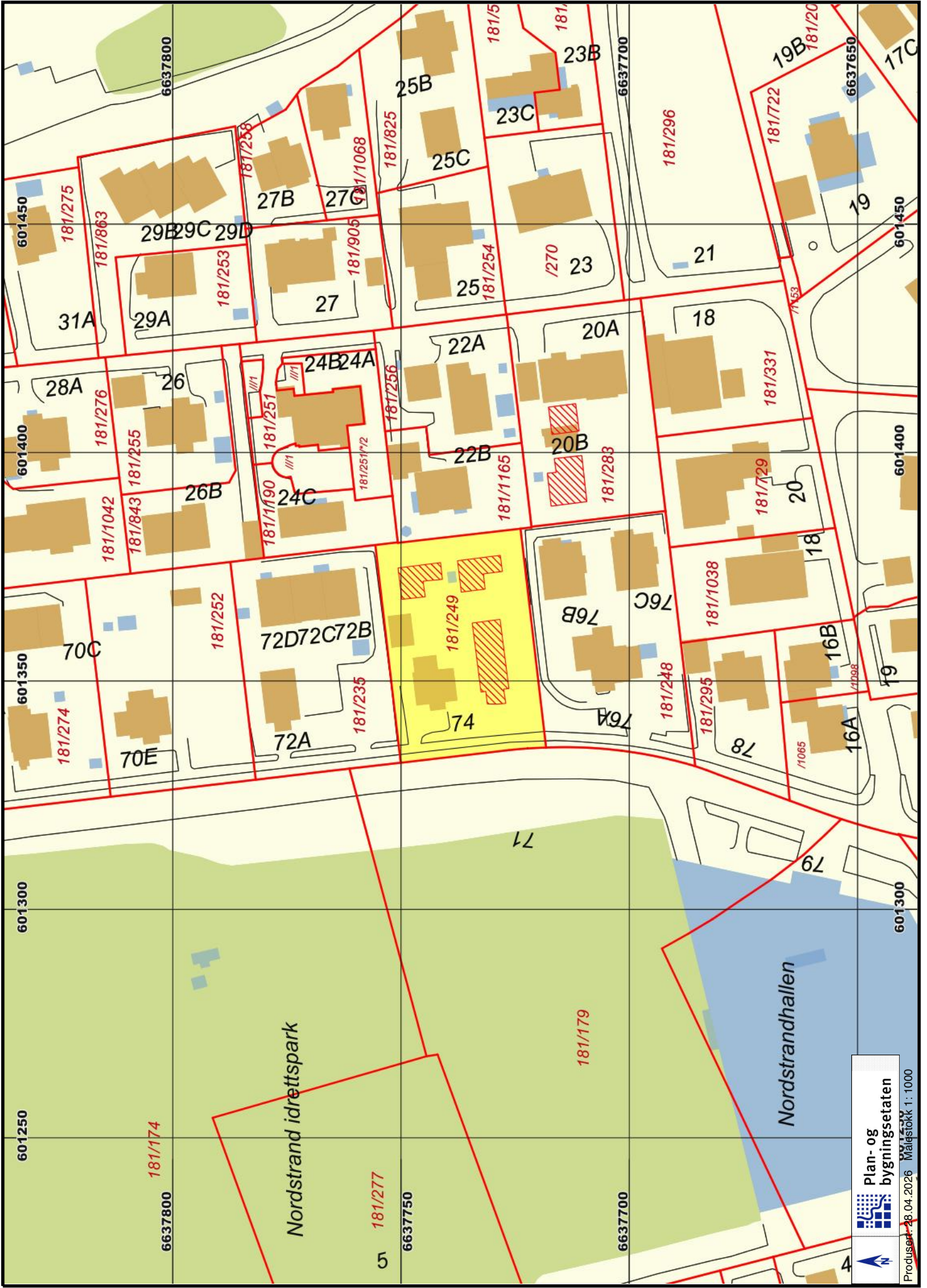
TEGNING IG SØKNAD RIVING GRAVING STØPING AV GRUNNMUR HUS 2
--

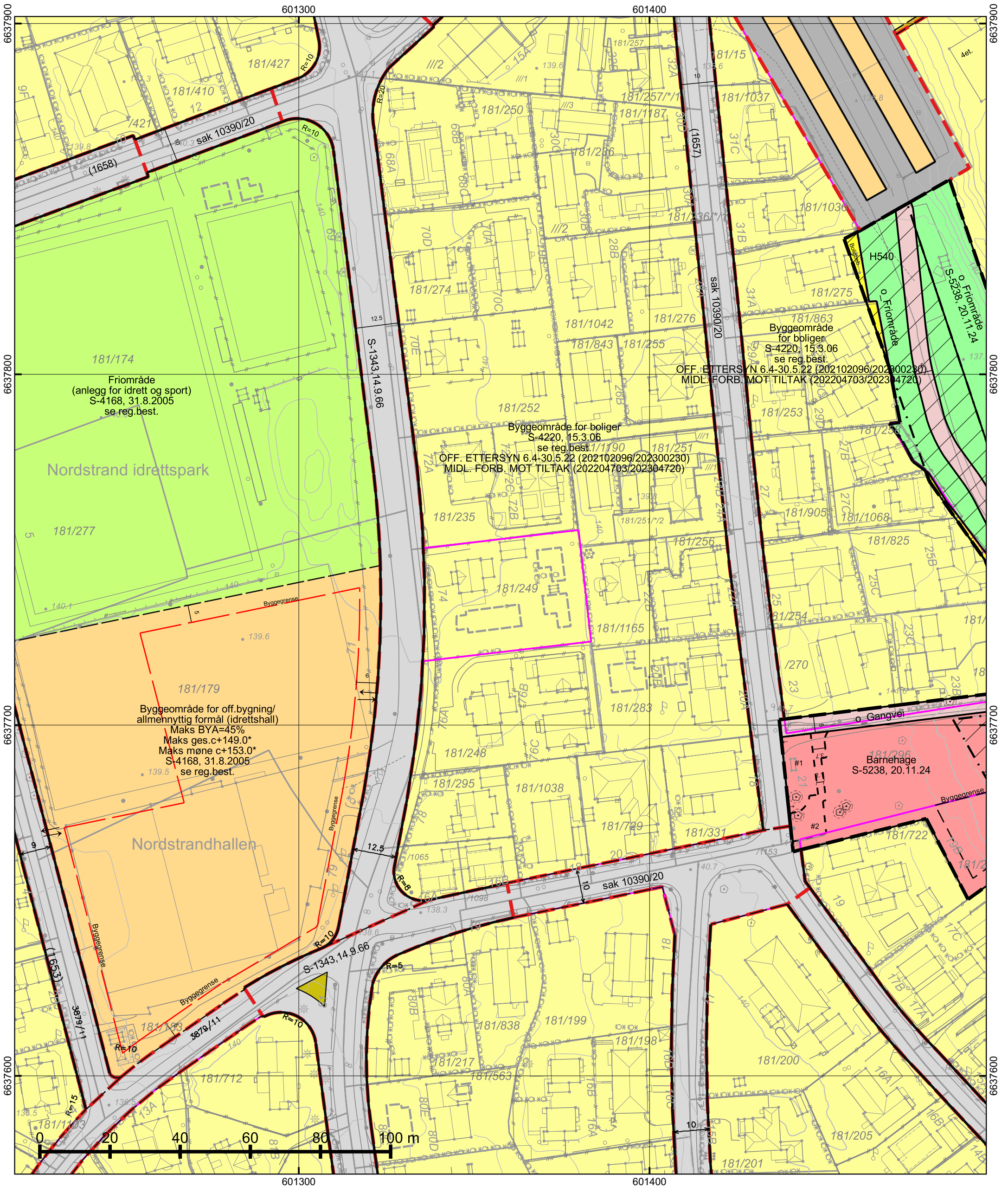
MÅL 1:100	TEGN. TSI	KONTR. --	DATO <DD.MM.ÅÅÅÅ> --09.23	REV. A
COGNITIO AS siv.srk. Trond Sigurdsen Gimleveien 24 A, 0266 Oslo +47 92057471 trond.sigurdson@outlook.com trond@yso.no	TEGN. NR. TSI 701-21-03			



PLAN GRUNNMUR & SÅLE






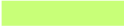





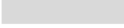



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 28.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 156867/ 86531520	Deres ref.:	
	Adresse: Oberst Rodes vei 74	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 181/249			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal


	1110 - Boligbebyggelse
	1161 - Barnehage
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3040 - Friområde

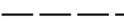
 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 311 - Annet veiareal

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

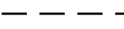
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)


 Grense for bebyggelse

 Bygningens avgrensning i beb. plan


 Byggegrense

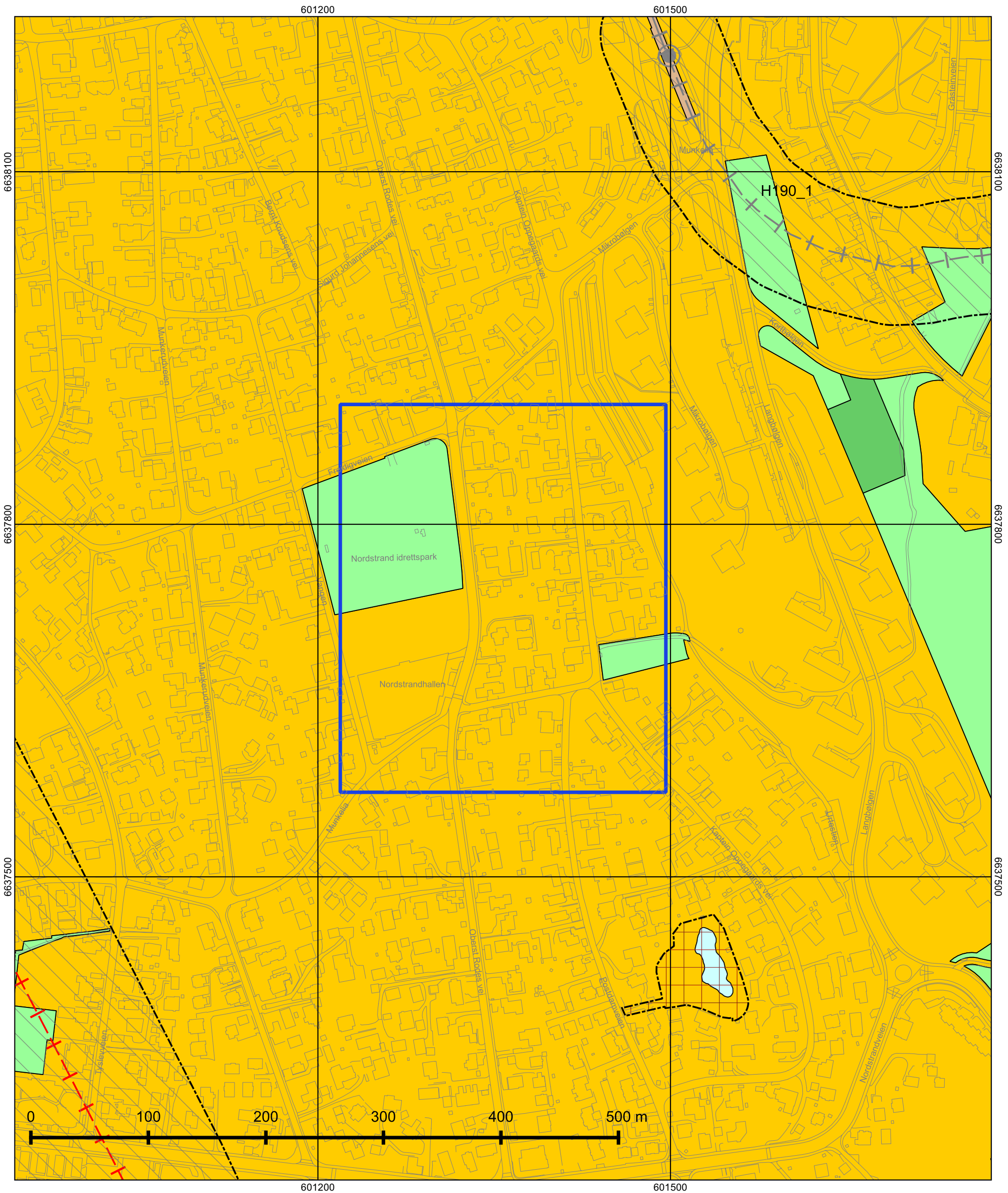
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Innkjøring

 Utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156867/86531520

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.