

# PROAKTIV

En sjelden kombinasjon av rolig  
og familievennlig beliggenhet

Innholdsrik og  
familievennlig  
tomannsbolig

RØAHAGAN 44



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# RØA

PEN HALVPART AV TOMANNSBOLIG M/ UTSIKT - HAGE - TERRASSE -  
PEIS - 3 SOV - GARASJE- SKJERMET FRA TRAFIKK!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Røahagan 44, 0754 OSLO

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 12, bnr. 509, snr. 1 i

**Prisantydning:** 9.500.000,-

**Omkostninger:** 251.490,-

**Totalpris:** 9.751.490,-

**Kommunale avgifter:** 37.774,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1952

**Rom/soverom:** 1/3

**BRA:** 129 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 84 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Til boligen følger en garasje på ca. 24 kvm med elbillader. I tillegg finnes flere utvendige biloppstillingsplasser på eiendommen.

**Tomt:** 903 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse:  
[!\*\*\*Energimerke farge\*\*\*] E.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
40	122	124	129
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
178			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# RØA

*Kommune: Oslo / Område: Røa*

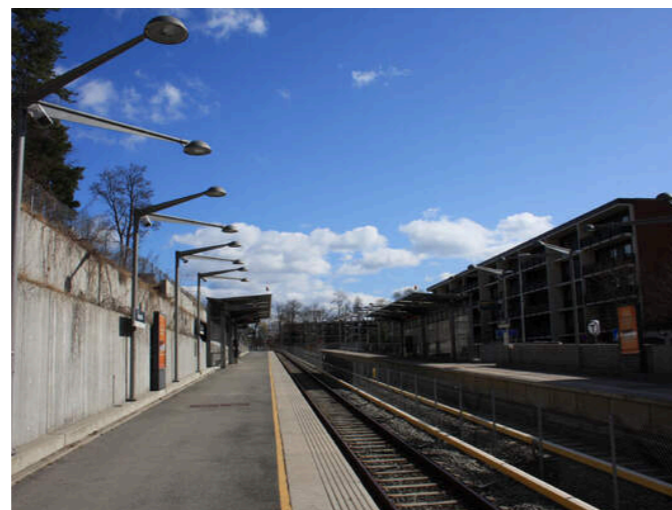
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Velkommen til en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Røa. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området kombinerer det beste fra to verdener med korte avstander til handel, servicetilbud og kollektivtransport, samtidig som marka og flotte rekreasjonsområder ligger rett utenfor døren. Dette gjør boligen ideell for både barnefamilier, unge par og aktive kjøpere som ønsker en balansert livsstil.

### Butikker og servicetilbud

Fra boligen er det kort vei til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud på Røa senter, som fungerer som et naturlig nærsenter for området. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, kaféer og spesialforretninger som dekker de fleste behov i hverdagen.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vennerstua Linje 41, 42, 42N	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Røa Linje 2	13 min 🚶 1 km
🚗 Sollerud Linje 13	8 min 🚶 4 km
🚗 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 🚶 5.2 km

## DAGLIGVARE

Meny Røa	10 min 🚶
Rema 1000 Arnebråtveien	11 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Røa Senter	10 min 🚶
🏪 Vitasapotek Røa	10 min 🚶

## SPORT

🏀 Hovseterdalen v/Orebakken Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🏊 Voksen skole Aktivitetshall, fotball	8 min 🚶 0.6 km
🏊 EVO Røa	9 min 🚶
🏊 Hovseter Velvære	12 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Røa Senter, Oslo	10 min 🚶
🚗 Røa Senter AS	11 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For et enda større utvalg ligger CC Vest kun en kort kjøretur unna. Senteret tilbyr et omfattende handels- og servicetilbud med alt fra dagligvare, interiør og mote til restauranter, helse- og velværetjenester.

Videre er det gode forbindelser til Bogstadveien, som nås på omtrent 10–15 minutter med bil eller kollektivtransport, og byr på et av Oslos mest attraktive shopping- og

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

restaurantområder. Til Lysaker er det også kort vei, med et bredt utvalg av arbeidsplasser, servicetilbud og kollektivknutepunkt.

#### Offentlig transport

Området har gode kollektivforbindelser med buss og T-bane fra Røa, som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler. T-banen tar deg raskt til Majorstuen og videre inn til sentrum, mens bussforbindelser sørger for effektiv transport mot blant annet Lysaker og Bærum. Dette gjør hverdagen enkel enten du pendler til jobb eller ønsker fleksibilitet i hverdagen.

#### Tur, fritid og rekreasjon

Beliggenheten er et eldorado for deg som setter pris på naturopplevelser og en aktiv livsstil. Fra boligen har du kort vei til Mærradalen, et populært turområde med idylliske stier, bekkedrag og flotte turmuligheter året rundt. Området er perfekt for både rolige spaserturer, løpeturer og sykkelturner i naturskjønne omgivelser.

I tillegg ligger Bogstad Golfklubb kun en kort kjøretur unna, med en av Norges mest anerkjente golfbaner. Her finner du også flotte rekreasjonsområder rundt Bogstavannet som



inviterer til bading, piknik og friluftsliv.

For treningsinteresserte er det gode tilbud i nærområdet, blant annet SATS Røa med tilhørende Røa Bad. Her får du tilgang til moderne treningsfasiliteter, gruppetimer, svømmehall og et variert aktivitetstilbud for både voksne og barn. Området har også flere idrettstilbud for unge, inkludert fotball, håndball og andre organiserte aktiviteter, noe som gjør det svært attraktivt for barnefamilier.

#### Skoler og barnehager

Boligen sogner til attraktive skolekretser med gode barnehager og skoler i nærområdet. Dette gjør området spesielt godt egnet for barnefamilier som ønsker en trygg og etablert oppvekstarena. Kort vei til både barnehager og skoler gjør logistikken i hverdagen enkel og oversiktlig.

Røahagan 44 byr på en sjelden kombinasjon av rolig og familievennlig beliggenhet, samtidig som du har nærhet til alt av bymessige fasiliteter. Med kort vei til Røa senter, CC Vest,

## SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	7 min 0,6 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	14 min 1,2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	14 min 1,2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1,3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	14 min 1,1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	18 min 1,5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4,3 km

## BARNEHAGER

Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0,6 km
Orebakken barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0,7 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0,7 km

Bogstadveien og Lysaker, samt umiddelbar tilgang til marka, Mærradalen og Bogstad golf, ligger alt til rette for en aktiv og komfortabel hverdag. Dette er en bolig med en beliggenhet som virkelig treffer bredt og som vil appellere til både unge, familier og voksne kjøpere som ønsker det beste Oslo vest har å by på.

#### Bebyggelse

Bebyggelsen i området rundt Røahagan 44 er preget av en variert, men gjennomgående rolig småhusstruktur. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende hager, supplert med enkelte mindre boligblokker.

Bebyggelsen har i stor grad vokst frem i etterkrigstiden, noe som gir området et helhetlig og etablert preg med klassisk villabebyggelse og grønne omgivelser. Samtidig bidrar innslag av nyere boligprosjekter og leilighetsbygg til variasjon og et moderne supplement til det tradisjonelle bomiljøet.

Helhetsinntrykket er et attraktivt og familievennlig boligområde med lav bebyggelse, god avstand mellom husene



og et harmonisk samspill mellom boliger og natur.

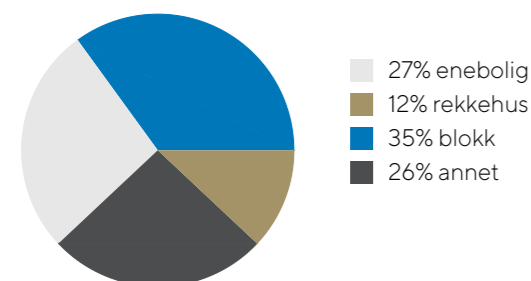
#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL RØAHAGAN 44

Vi starter utendørs – boligen har store og solrike uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Til boligen følger en garasje på ca. 24 kvm med elbillader. I tillegg finnes flere utvendige biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomtestørrelse

903 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten i Røahagan 44 ligger fint til i et rolig og etablert boligområde med gode solforhold og en lett skrånende beliggenhet som gir et luftig preg. Eiendommen oppleves som skjermet, samtidig som den har en åpen og hyggelig utsikt mot nærområdet. Tomten er opparbeidet med gårdsplass, adkomst til garasje og utearealer som gir gode muligheter for både opphold og beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig:  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Gulvet kaldtoft.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har teak hovedytterdør.

### Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe og elementpeis med innsats i stue.  
Boligen har malt tretrapp i fellesareal. Ikke vurdert. Innvendig har boligen originale malte glatte dører.

### Lovlighet:

Tomannsbolig horisontaldelt: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.  
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasjen er tilbygget på siden etter opprinnelig oppført garasje. Synbart med Leca.

### Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse. Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

### Boligen har fått følgende TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råte i 2 terrassebord-mulig det kan være flere.

### Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.





Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer: Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Dører: Eldre dører. Dører fremstår med forventede vær- og aldringslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Svertesopp på utsiden av entredøren.

Andre utvendige forhold: Værslitte trapper.

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Innvendige dører: Originale noe bruksslitte dører.

Bad - Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Gjelder hovedsluk under badekaret. Usentrert hjelpesluk.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Krakkelering i servant. (mindre overflatesprekker) samt mindre bruksmerker i front av servantskapet.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Kjøkken - Avtrekk: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Fritthengende ventilator har begrenset funksjon/utsug.

Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.

Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Mosegrodd og med sprekker.

Terrangforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgopp-gaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Bygningssakkyndig

Tore Jan Fevang (befaringsdato: Torsdag, 5. februar 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja: Varmekabler som sluttet å fungere.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, faglært: Oppgradering varmekabler: Tok opp gulvet, fjernet gamle varmekabler og membran, la nye varmekabler, ny membran og nytt gulv. Satte samtidig inn nytt dusjkabinett. 2021. M-Tek.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, faglært: La nytt panel, ny isolasjon og vannbrett på nord, vest og østvegg. Malte sydvegg. 2025. Trebygning AS.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja, faglært: Gravd opp og lagt ny drenering rundt hele bygget og garasje. 2013. Idar Egil Finstuen - autorisert enterpenør.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, faglært: Montering av el-bil lader med eget sikringskap med 40 amp sikring i garasjen Ny tavle/sikringskap for boligen med automatsikringer, samt nytt overspenningsvern. 2020. OneCo.

Ja, faglært: Byttet el-billader. 2025. Røa Elektriske.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja: Noe treg vanntilførsel. Stoppet i filter. Løste problemet ved å bytte til tilbakeføringsventil.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, faglært: Montert AX kar til varmtvannsbereider Montert ny hovedkran Montert tilbakeføringsventil hovedkran. 2020. Ing. Knut Larsen.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja: Ny pipe helbeslått i 2013.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja, faglært: La inn strøm og monterte stikkontakter og lampe. 2020. Røa Elektriske.

Ja, ufaglært: Bygget om bod til kjellerstue/oppholdsrom. Ikke byggemeldt. Tak: Sparklet og malt Vegger: Nye plater (walls-to-paint) sparklet og malte. Lister: Sparklet og malt Gulv: Nytt teppe.





















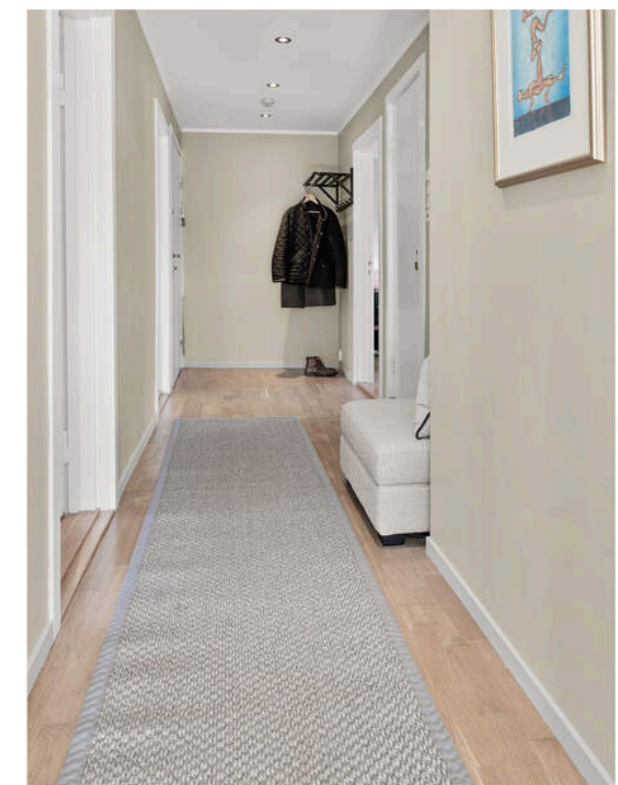






# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



## Innhold

Her får du en innholdsrik halvpart av tomannsbolig med optimal planløsning. Boligen har adkomst via en romslig entre med godt med garderobeplass. Videre kommer man inn til en stor åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til en solrik, delvis overbygget terrasse som videre har direkteadkomst til hage. I boligen finnes også 3 gode soverom samt et romslig, flislagt badrom. I tillegg finnes det i underetasjen et hobbyrom/verksted, samt bodrom. Til boligen følger også en garasje på 24 kvm med lader for el-bil.

Viderer tilhører følgende seksjonen: halvparten av romslig loft med trappeadkomst samt 3 rom i kjeller på til sammen 21,4 kvm. (Hobbyrom/verksted på 7,5 kvm. Matbod på 2,2 kvm. Arbeidsrom på 11,9 kvm). Felles vaskerom og tørkerom samt felles redskaps plass i kjeller. Uisolert ca. 1/2 part av stort lagringsloft på ca. 43 kvm nede ved gulv.

## Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 21 kvm  
Total BRA: 21 kvm

1. etasje  
BRA-i: 84 kvm  
Total BRA: 84 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 25 kvm

Garasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 24 kvm  
Total BRA: 24 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig halvpart av tomannsbolig med gjennomtenkt planløsning, gode oppholdsarealer og solrike uteplasser. Boligen ligger rolig og skjermet til, og fremstår som et hjem hvor både hverdagsliv og sosiale anledninger får gode rammer. Her får du en lys og åpen stue og kjøkkenløsning, tre gode soverom, romslig bad, samt flere fleksible rom i underetasjen. Med direkte utgang til en lun terrasse og videre til hage, i tillegg til egen garasje, ligger alt til rette for en komfortabel og praktisk hverdag for både familier og par.

## Entré:

Boligen har adkomst via en romslig entré med flislagt gulv som er godt tilpasset en aktiv hverdag. Her er det god plass til garderobeløsninger, slik at yttertøy, sko og utstyr enkelt kan organiseres. Entréen gir et ryddig og praktisk første møte med boligen, og leder deg videre inn i oppholdsrommene på en

# STUE



naturlig måte.

#### Stue:

Stuen fremstår som lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot uteområdene. Rommet har en god størrelse og fleksibel utforming, som gjør det enkelt å etablere flere soner for både avslapning og sosialt samvær. Her er det plass til en romslig sofagruppe, samtidig som det er naturlig rom for en ekstra sittekrok eller lesesone. Peis med innsats er sentralt plassert og bidrar med både varme og en lun atmosfære i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår funksjonelt med innredning fra Biga med patinerte eikefronter og benkeplate i heltre. Løsningen gir godt med arbeidsplass og oppbevaring, og kjøkkenøyen bidrar til en sosial og praktisk arbeidssone. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn gjør kjøkkenet godt tilpasset moderne behov. Vinduer over arbeidsbenk gir godt med naturlig lys, og den åpne løsningen gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær.

#### Spisestue:

Spiseplassen ligger naturlig i tilknytning til kjøkken og stue, med god plass til et stort spisebord. Her kan man samle familie og venner til både hverdagsmåltider og større anledninger. Den åpne løsningen og lysinnslippet fra vinduene skaper en luftig og hyggelig ramme rundt måltidene.

#### Terrasse:

Fra stuen har man utgang til en romslig terrasse på ca. 23 kvm med malt dekke. Terrassen er delvis overbygget, noe som gir en lun og skjermet uteplass som kan benyttes store deler av året. Her er det god plass til både sittegrupper og spiseplass, og terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen.

#### Hage:

Hagen gir gode muligheter for lek, aktivitet og egen beplantning. Med direkte tilgang fra terrassen er dette et svært praktisk uteområde, spesielt for barnefamilier, hvor inne- og utearealer glir naturlig over i hverandre.

#### Bad:

Boligen har et romslig og flislagt badrom fra 2009,

oppgradert i 2021 med nye varmekabler, membran og gulv. Badet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjløsning. Downlights i himling og lyse flater gir et moderne og behagelig uttrykk. Rommet har elektriske varmekabler og balansert fall mot sluk, og fremstår funksjonelt for både familier og par.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har en rolig plassering i boligen og gode lysforhold, samt plass til garderobeløsninger. Fra soverommet er det utgang til en egen balkong, som gir en ekstra kvalitet i hverdagen.

Balkong:

Balkongen utenfor hovedsoverommet er en hyggelig, privat uteplass hvor man kan nyte rolige morgener eller trekke seg tilbake på kvelden.

Soverom 2 og 3:

Boligen har ytterligere to soverom, som i dag er slått sammen til ett større rom. Dette gir en fleksibel løsning med god plass til både seng, skrivepult og oppbevaring. Rommet kan enkelt tilbakeføres til to separate soverom ved behov, noe som gjør det godt egnet for barnefamilier i ulike livsfaser.

Kjeller / underetasje:

I underetasjen finnes flere tilleggsrom med gode bruksmuligheter, herunder hobbyrom/verksted, arbeidsrom og matbod. Disse rommene gir ekstra fleksibilitet, enten det er behov for hjemmekontor, hobbyaktiviteter eller lagring. Det er også tilgang til felles vaskerom, tørkerom og redskapsplass.

Loft:

Boligen disponerer halvpart av et stort lagringsloft med trappeadkomst. Loftet er uisolert, men gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Garasje og bod:

Til boligen følger en garasje på ca. 24 kvm med elbillader. Garasjen gir både trygg parkering og ekstra lagringsplass. I tillegg er det bodarealer som dekker behovet for oppbevaring av sesongutstyr og øvrige eiendeler.

### Oppvarming

Boligen har flere sentrale oppvarmingskilder. Peisen i stuen gir god varmespredning i vinterhalvåret. I tillegg finnes varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Modernisering og påkostninger

Arbeider, utbedringer og oppgraderinger Røahagan 44:

- Ny drenering 2013
- Gravd opp og lagt ny drenering rundt hele bygget. Arbeid utført av Idar Egil Finstuen - autorisert enterpenør
- El-billader og nytt sikringsskap 2020
- Montering av el-bil lader med eget sikringsskap med 40 amp sikring i garasjen
- Ny tavle/sikringsskap med automatsikringer, samt og nytt overspenningsvern. Arbeid utført av OneCo.
- Oppussing kjellerrom 2020.
- Bod omgjort til kjellerstue. Nytt panel malt og sparklet, malt tak og la nytt teppe. Satt opp nye stikkontakter og montert taklampe. Arbeid utført av Røa Elektriske.
- Bad 2021:
- Oppgradering varmekabler: Tok opp gulvet, fjernet gamle varmekabler og membran, la nye varmekabler, ny membran og nytt gulv. Satte samtidig inn nytt dusjkabinett. Arbeid utført av M-Tek.
- Maling av kjøkken, stue og gang 2021. Arbeid utført av Malermester Per Einar Dølvik
- Div. oppgradering el. 2023:
- Oppheng og tilkobling lamper, nye stikk, brytere og panelovner. Koblet Plejd til lys til kjøkken og spisebord. Arbeid utført av Røa Elektriske.
- Div. oppgradering rør 2024:
- Montert AX kar til varmtvannsbereder. Montert ny hovedkran. Montert tilbakeføringsven til hovedkran. Montert nytt kjøkkenarmatur. Arbeid utført av Ing. Knut Larsen.
- Ny trapp ved garasje og søppelkasseskur 2024.
- Bygget ny trapp med rekkverk ved garasje og satte opp søppelkasseskur (uten tak) på støpt underlag. Arbeid utført av Trebygning AS
- Nytt utvendig panel og isolasjon 2025.
- Nytt utevendig panel, ny isolasjon og vannbrett på nord, vest og østvegg. Malte sydvegg. Arbeid utført av Trebygning AS.
- 2025: Montert ny oppvaskmaskin Arbeid utført av Ing. Knut Larsen
- Diverse 2025
- Malt garasje, terrasse og gjerde mot nord

Opplyst i tidligere prospekt i 2014:

- Boligen er med få unntak renoverert i tidsrommet 2007-2010 inkludert nytt bad med 10 års garanti.
- Eiendommen ble drenert høsten 2013.
- Bad er fra 2009 og utført av Bademiljø med 10 års garanti.
- Badekar fra 2011.



- Det er nylig gravd opp og lagt ny isolasjon og drenering rundt huset. Dette er utført høsten 2013. I tillegg er pipe helbeslått i 2012.

### Info strømforbruk

Total strømforbruk per år: 30 353 kWh













# SPISESTUE











INTERIÖRER  
LOCHENVEIEN No 14

# KJØKKEN













# BADEROM





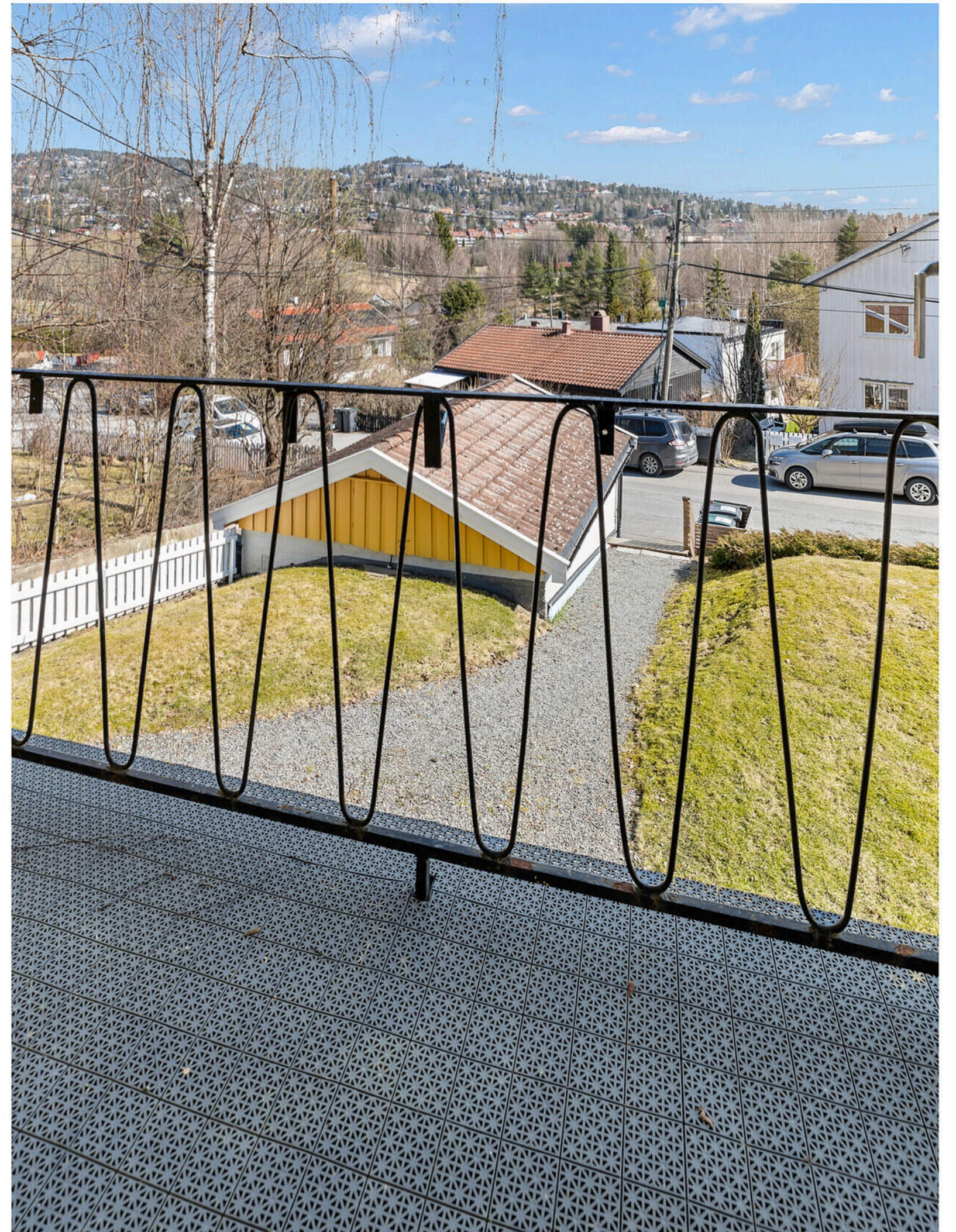




# HOVEDSOVEROM











# SOVEROM 2 OG 3















# ANDRE ROM













# PLANTEGNINGER

## Røahagan 44 1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

PPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

2.056.553,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

8.226.212,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

37.774,- for 2026

### **Eiendomsskatt**

2.102,- for 2026

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### **Info formuesverdi**

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen er ikke tilknyttet strømgjening Norgepris.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument datert 1949 for våningshus, samt et attestert arkivkort for garasjetilbygget datert 1958.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1944/5391-1/105 05.07.1944 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 509

1948/4754-1/105 13.05.1948 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 509

1948/8700-1/105 23.08.1948 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 509

1948/11370-1/105 04.11.1948 ERKLÆRING/AVTALE

VEDR. KJELLERROM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 509

1985/33013-1/105 06.06.1985 ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

VEDR. RØAHAGEN MED BYGN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 509

2002/33370-1/105 27.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til boligområde, Gjeldene reguleringsplan: S-4220, vedtaksdato: 15.03.2006

### **Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### **Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### **Grunnboksdato**

Torsdag, 5. februar 2026

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### **Odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
 237 500,00 (Dokumentavgift)  
 545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)  
 545,00 (Tinglysingsgebyr skjøte)

-----  
 238 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring  
 ))  
 251 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
 9 738 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
 Boligkjøperforsikring ))  
 9 751 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
 Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagedesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at kjøpte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**

Carl Haakon Klafstad

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike

## Kjerneinformasjon

finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 130 515,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
19.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

- Tomannsbolig horisontaldelt
- Røahagan 44, 0754 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 12, bnr. 509, snr. 1



Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026    Rapportdato: 19.04.2026    Oppdragsnr.: 16592-1874    Eiendomsverdi ref nr: ID2674

Autorisert foretak: Norges Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang    Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang  
Uavhengig Takstingeniør  
tjf@norges-takst.no  
916 35 490



Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av horisontaldelt 2 mannsbolig, oppført i 1952.

Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

Baderom fra 2009 og ukjent alder på kjøkken av merke Biga.

Det bemerkes spesielt:  
Mindre råte i 2 terrassebord.  
Bruksslitt garasje med setningsprekker.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

### Tomannsbolig horisontaldelt - Byggeår: 1952

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Gulvet kaldtoft.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har teak hovedytterdør.  
Malt/finert B-30 dør inn til seksjonen.  
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1990.  
Balkong utenfor hovedsoverom i stål/tre.  
Størrelse ca. 2 kvm.  
Terrasse utenfor stue med malt dekke.  
Størrelse 23 kvm.  
Utvendig oppmurt trapp inngang. Skiferlagt.  
Felles oppmurt trapp fra gate.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på kjøkkengulv.  
Boligen har mursteinspipe og elementpøse med innsats i stue.  
Boligen har malt tretrapp i fellesareal. Ikke vurdert.  
Innvendig har boligen originale malte glatte dører.  
Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Baderommet fra 2009 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad er fra 2009 og utført av Bademiljø med 10 års garanti.  
Badekar fra 2011.  
Bad 2021 Oppgradering varmekabler: Tok opp gulvet, fjernet gamle varmekabler og membran, la nye varmekabler, ny membran og nytt gulv. Satte samtidig inn nytt dusjkabinett. Arbeid utført av M-Tek.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i dusjsone og hjelpesluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.  
Fallforhold til sluk under badekar er ikke målbar pga badekars plassering.  
Det er plastsluk og banemembran uten dokumentasjon under badekar. Banemembran er synlig ved vaskelist ved dør.  
Det er plastsluk i dusjsone med jordledning.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Biga kjøkkenet av ukjent alder har innredning med patinerte eikefronter. Benkeplaten er av heltre og kjøkkenøy.  
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entre/gang med 2 x stoppekraner.  
Plast og MA rør opp til badet-samt eldre rør i kjeller  
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.  
2 x utekraner.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 i fellerom , kjeller.  
Elektrisk oppvarming. Elektrisk terrassemarkise Panelovner  
Downlights.  
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2013 samt tileggsisolert.  
Det bemerkes:  
Ikke alt er isolert på side mot gate. Begrenset overdekning av isolasjon stedvis.  
Bygningen har grunnmur i betongstein.  
Forstøtningsmurer er av betong mot gangvei.  
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren.  
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1952.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

6 kg brannslukker fra 2018  
Flere røykvarslere.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig horisontaldelt

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

Ombygget fra opprinnelig løsning.  
Kjøkken er åpnet opp mot stue-revet vegger.  
Oppført vegg mellom 2 soverom.

Bad/wc rom er åpnet opp til dagens løsning. Revet noen vegger.

#### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjen er tilbygget på siden etter opprinnelig oppført garasje på mottatte tegninger. Synbart påbygg med Leca.  
Dokumentasjon på tilbygg er ikke forelagt.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 6 av 26

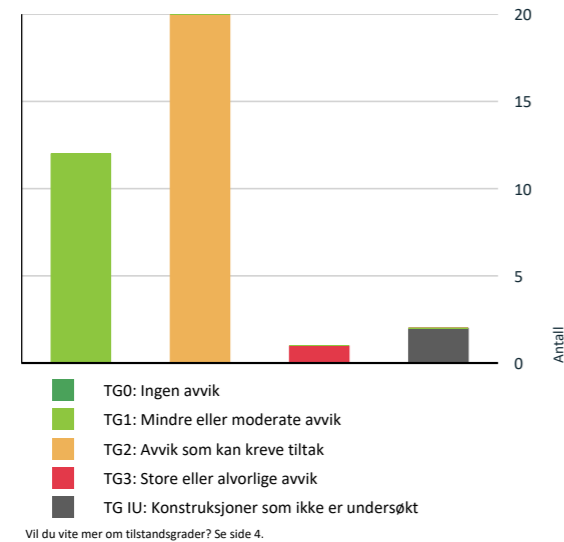
Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG

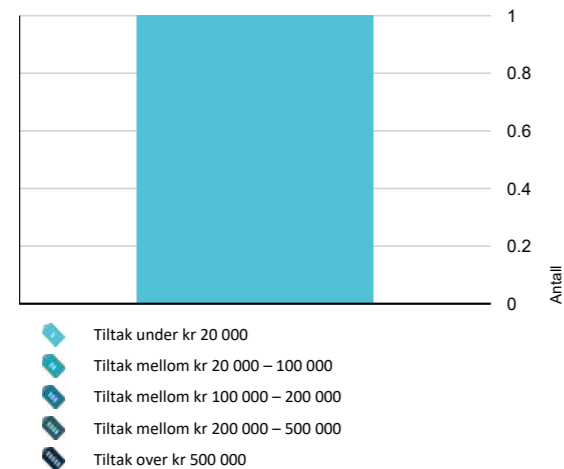


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig horisontaldelt

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG HORISONTALDELT

**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

År	Arbeidstype	Beskrivelse
	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".
2020	Ombygging	Oppussing kjellerrom 2020. (ikke byggemeldt for innredning til varig opphold- klassifisert som bod i kommunens arkiv)



Eldre betongstein.



Slitte vindskier.

#### TC 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.



Nyere pipehatt

#### TC 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Faktura e.l

#### TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

### UTVENDIG

#### TC 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Gulvet kaldtoft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Uisolert ca 1/2 part av stort lagringsloft

#### TC 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Eldre vinduer.  
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsiftninger er påregnelig i årene som kommer.

#### TC 2 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.  
Malt/finert B-30 dør inn til seksjonen.  
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1990.

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Eldre dører.  
Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.  
Svertesopp på utsiden av entredøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Svertesopp på utsiden av entredøren.



Malt/finert B-30/35dB dør inn til seksjonen.

#### TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong utenfor hovedsoverom i stål/tre.  
Størrelse ca. 2 kvm.  
Terrasse utenfor stue med malt dekke.  
Størrelse 23 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.  
Råte i 2 terrassebord-mulig det kan være flere.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råte i 2 terrassebord-mulig det kan være flere.

#### TC 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 26

Røhagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

Utvendig oppmurt trapp inngang. Skiferlagt.



Skiferlagt hovedtrapp.

### Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Felles oppmurt trapp fra gate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre.

## INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på kjøkkengulv.

### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og elementpeis med innsats i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Elementpeis med innsats i stue.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Utføre kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på kjellervegger på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Hulltaking er foretatt med pigger i svill uten unormale utslag.

### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp i fellesareal. Ikke vurdert.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 11 av 26

Røhagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen originale malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale noe bruksslitte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

### Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Garderobeskap. Skyvedørgarderobe.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er fra 2009 og utført av Bademiljø med 10 års garanti.

Badekar fra 2011.

Bad 2021 Oppgradering varmekabler: Tok opp gulvet, fjernet gamle varmekabler og membran, la nye varmekabler, ny membran og nytt gulv. Satte samtidig inn nytt dusjkabinett. Arbeid utført av M-Tek.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i dusjsone og hjelpesluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm. Fallforhold til sluk under badekar er ikke målbart pga badekars plassering.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentasjon under badekar. Banemembran er synlig ved vaskelist ved dør.

Det er plastsluk i dusjsone med jordledning.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gjelder hovedsluk under badekaret.

Usentrert hjelpesluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk under badekar- begrenset adkomst.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 12 av 26

Røhagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsone-usentrert sluk.



Banemembran er synlig ved vaskelist ved dør.

1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderommet fra 2009 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krakkelering i servant. (mindre overflatesprekker) samt mindre bruksmerker i front av servantskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Rørpropp i servantskap



Krakkelering nede i kjøkkenbenken.

1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Biga kjøkkenet av ukjent alder har innredning med patinerte eikefronter. Benkeplaten er av heltre og kjøkkenøy.

Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Røhagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



Rørpropp i kjøkkenbenk

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Fritthengende ventilator har begrenset funksjon/utsug.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.



Fritthengende ventilator har begrenset funksjon/utsug

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i entre/gang med 2 x stoppekraner.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørskap på utsiden av baderomsvegg i entre/gang med 2 x stoppekraner



Hovedstoppekran i fellesrom kjeller

### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Plast og MA rør opp til badet-samt eldre rør i kjeller

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Plast og MA rør opp til badet-samt eldre rør i kjeller

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Røhagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**  
2 x utekraner.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 i fellerom , kjeller.  
**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 i fellerom , kjeller.

### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**  
Elektrisk oppvarming. Elektrisk terrassemarkise Panelovner Downlights.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**  
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I eiers tid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det som er gjort av el-relaterte utbedringer er:**  
**2020:**  
•Satt inn el-bil lader med eget sikringskap med 40 amp sikring i garasjen (OneCo)  
•Ny tavle/sikringskap med automatsikringer (OneCo)  
**2021: Nye varmekabler (M-Tek)**  
**2023: Nye stikk, dimmere mm. (Røa Elektriske)**  
**2025: Oppgradering av lamper kjeller (Røa Elektriske)**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Sist i 2016.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

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

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

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

### Generell kommentar

Røhagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Det foreligger ikke nyere rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Siste 5 år.  
Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt



El.anlegg i garasje med elbillader.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

**Beskrivelse**  
Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013 samt tileggsisolert.

Det bemerkes:

Ikke alt er isolert på side mot gate. Begrenset overdekning av isolasjon stedvis.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ikke alt er isolert på side mot gate.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Løst puss stedvis på grunnmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong mot gangvei.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mosegrodd og med sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedre.

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



Støttemur mot gangvei

### 1 TG 2 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktisikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Fall mot grunnmur fra oversiden

### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



#### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

6 kg brannslukker fra 2018

Flere røykvarslere.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i fellestrappen



Brannslukker fra 2018

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårerletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasjen er i daglig bruk.

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Uisolert garasje, oppført i murverk og Leca samt trebindingsverk med trepanel på fasade.  
Betongdekke på grunn. Saltak med takstein.  
1 leddport. Elektrisk portåpner.  
Sidedør.  
Innlagt lys og strøm og elbillader.  
Det bemerkes:  
Setningskader i garasjen med flere sprekker.  
Bruksslitt i det store og hele.  
Oppgraderinger kan påregnes.  
Fuktbelastning på grunnmur mot gangvei.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje innvendig

#### Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering El-billader og nytt sikringskap 2020

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 19 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårerletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

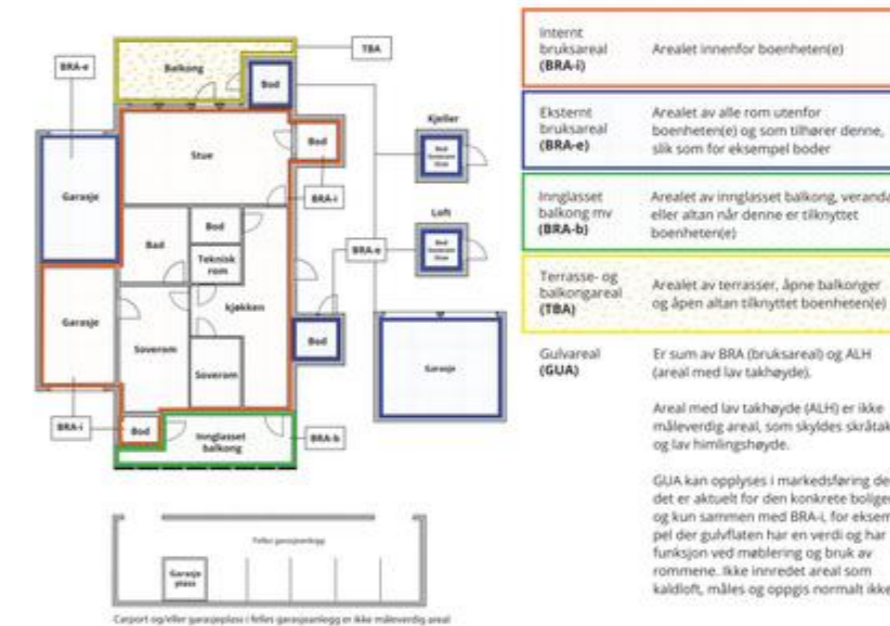
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 20 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tomannsbolig horisontaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	25
Kjeller		21		21	
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>21</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod, hobbyrom/verksted, arbeidsrom	

## Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.  
Takstmann gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.  
Arealer og romnavn beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Åpning i vegg mellom 2 soverom på 136 cm. Denne kan tettes igjen av nye eier eller la være slik-montere en dobbeldør/skyvedør er og en mulighet.

Kjeller og loft:  
Med seksjonen tilhører ca. halvparten av romslig loft med trappeadkomst samt 3 rom i kjeller på til sammen 21,4 kvm. (Hobbyrom/verksted på 7,5 kvm. Matbod på 2,2 kvm. Arbeidsrom på 11,9 kvm).  
Felles vaskerom og tørkerom samt felles redskaps plass i kjeller.  
Uisolert ca. 1/2 part av stort lagringsloft på ca. 43 kvm nede ved gulv.

Takhøyde 1. etg og stue ca. 239 cm.  
Takhøyde kjeller og arbeidsrom 214 cm.

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.  
Kjøkken er åpnet opp mot stue-revet vegger.  
Oppført vegg mellom 2 soverom.  
Bad/wc rom er åpnet opp til dagens løsning. Revet noen vegger.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 21 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

## Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Garasjen er tilbygget på siden etter opprinnelig oppført garasje på mottatte tegninger. Synbart påbygg med Leca. Dokumentasjon på tilbygg er ikke forelagt.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Carl Haakon Klafstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	509		1	902 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

## Adresse

Røahagan 44

## Hjemmelshaver

Klafstad Carl Haakon

## Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

## Boligselskap

Sameie Røahagan 44

## Eierandel

50 / 100

## Forretningsfører

Ikke registrert sameie

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 22 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet (om dette er etablert) vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Oppussinger og modernisering

Arbeider, utbedringer og oppgraderinger Røahagan 44

#### Ny drenering 2013

Gravd opp og lagt ny drenering rundt hele bygget. Arbeid utført av Idar Egil Finstuen - autorisert enterpenør

#### El-billader og nytt sikringskap 2020

Montering av el-bil lader med eget sikringskap med 40 amp sikring i garasjen

Ny tavle/sikringskap med automatsikringer, samt og nytt overspenningsvern

#### Arbeid utført av OneCo

Oppussing kjellerrom 2020

Bod omgjort til kjellerstue. Nytt panel malt og sparklet, malt tak og la nytt teppe. Satt opp nye stikkontakter og montert taklampe. Arbeid utført av Røa Elektriske

#### Bad 2021

Oppgradering varmekabler: Tok opp gulvet, fjernet gamle varmekabler og membran, la nye varmekabler, ny membran og nytt gulv. Satte samtidig inn nytt dusjkabinett. Arbeid utført av M-Tek.

#### Maling av kjøkken, stue og gang 2021

Arbeid utført av Malermester Per Einar Dølvik

#### Div. oppgradering el. 2023

Oppheng og tilkobling lamper, nye stikk, brytere og panelovner. Koblet Plejd til lys til kjøkken og spisebord. Arbeid utført av Røa Elektriske

#### Div. oppgradering rør 2024

Montert AX kar til varmtvannsbereider. Montert ny hovedkran. Montert tilbakeføringsven til hovedkran. Montert nytt kjøkkenarmatur. Arbeid utført av Ing. Knut Larsen

#### Ny trapp ved garasje og søppelkasseskur 2024

Bygget ny trapp med rekkverk ved garasje og satte opp søppelkasseskur (uten tak) på støpt underlag. Arbeid utført av Trebygning AS

#### Nytt utvendig panel og isolasjon 2025

Nytt utevendig panel, ny isolasjon og vannbrett på nord, vest og østvegg. Malte sydvegg. Arbeid utført av Trebygning AS

#### 2025: Montert ny oppvaskmaskin

Arbeid utført av Ing. Knut Larsen

#### Diverse 2025

Malt garasje, terrasse og gjerde mot nord

Opplyst i tidligere prospekt i 2014:

Boligen er med få unntak renoverert i tidsrommet 2007-2010 inkludert nytt bad med 10 års garanti.

Eiendommen ble drenert høsten 2013.

Bad er fra 2009 og utført av Bademiljø med 10 års garanti. Badekar fra 2011.

Det er nylig gravd opp og lagt ny isolasjon og drenering rundt huset. Dette er utført høsten 2013. I tillegg er pipe helbeslått i 2012.

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 23 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Info om byggforsikring er ikke klarlagt. Innboborsikring oppretter seksjonseier selv.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.04.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	14.01.1952	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger orginale bolig	06.09.1949	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	29.04.1985	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	
2	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 24 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 25 av 26

Røahagan 44, 0754 OSLO  
Gnr 12 - Bnr 509  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 16592-1874

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 26 av 26

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID2674>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Røahagan 44, 0754 Oslo

17 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røahagan 44	Røahagan 44	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

### Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

12 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

### Selger

Klafstad, Carl Haakon

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler som sluttet å fungere

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2021

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering varmekabler: Tok opp gulvet, fjernet gamle varmekabler og membran, la nye varmekabler, ny membran og nytt gulv. Satte samtidig inn nytt dusjkabinett.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-Tek

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2025

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La nytt panel, ny isolasjon og vannbrett på nord, vest og østvegg. Malte sydvegg.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trebygning AS

Side 2



## 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Kjeller**

## 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

## 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 8.1.2 Årstall

2013

## 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gravd opp og lagt ny drenering rundt hele bygget og garasje

## 8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Idar Egil Finstuen - autorisert entrepenør

## 8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Elektrisitet**

## 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 10.1.2 Årstall

2020

## 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av el-bil lader med eget sikringsskap med 40 amp sikring i garasjen Ny tavle/sikringsskap for boligen med automatsikringer, samt nytt overspenningsvern

## 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OneCo

## 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 10.2.2 Årstall

2025

## 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet el-billader

## 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Røa Elektriske

## 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Rør**

## 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Noe treg vanntilførsel. Stoppet i filter. Løste problemet ved å bytte til tilbakeføringsventil.

## 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 13.1.2 Årstall

2020

## 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert AX kar til varmtvannsbereider Montert ny hovedkran Montert tilbakeføringsventil hovedkran

## 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ing. Knut Larsen



## 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Ventilasjon og oppvarming**

## 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**

## 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen eller endringen**

Ny pipe helbeslått i 2013

**Sopp og skadedyr**

## 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

**Planer og godkjenninger**

## 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja  Nei

## 25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 25.1.2 Årstall

2020

## 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La inn strøm og monterte stikkontakter og lampe

## 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Røa Elektriske

## 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget om bod til kjellerstue/oppholdsrom. Ikke byggemeldt. Tak: Sparklet og malt Vegger: Nye plater (walls-to-paint) sparklet og malte. Lister: Sparklet og malt Gulv: Nytt teppe

## 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

## 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja  Nei

## 27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Side 6



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33726879



Adresse <b>Røahagan 44, 0754 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>19.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-283497</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>80052286</b>
Gårdsnummer <b>12</b>	Bruksnummer <b>509</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



#### Energikarakteren

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



#### Boliginformasjon

Byggeår <b>1952</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>105,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>105,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



#### Energi

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

##### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**289,08 kWh/m<sup>2</sup>**

##### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **289,08 kWh/m<sup>2</sup>** Totalt levert pr. år **30 353 kWh**

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-12/509</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 37 774,18
Eiendomsadresse:	Røahagan 44 0754 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Klafstad Carl Haakon Røahagan 44 0754 OSLO		
Eiernavn:	Klafstad Carl Haakon	<b>Totalt</b>	<b>NOK 37 774,18</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Renovasjonsgebyr	7 670,10
Vann- og avløpsgebyr	29 632,08
Feie- og tilsynsgebyr	472,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>37 774,18</b>

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-12/509/0/1</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Røahagan 44 0754 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 102,00
Fakturamottaker:	Klafstad Carl Haakon Røahagan 44 0754 OSLO		
Eiernavn:	Klafstad Carl Haakon	<b>Totalt</b>	<b>NOK 2 102,00</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	2 102,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>2 102,00</b>

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JULIA BENEDICTE RUD MOGERHAGEN  
STATSRÅDVEGEN 75A H0101  
2074 EIDSVOLL VERK

### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 12      Bnr 509      Fnr 0      Snr 1

### Eiendommens adresse:

Røahagan 44, 0754 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 2 056 553  
Som sekundærbolig:      kr 8 226 212

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebogate 19<sup>te</sup> • 68 30 40  
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Meldt GAB E. 17/8.88. 1727

V. 50000,-

Arbeidssted Røahagan 44	Matr. nr. Gnr.12, bnr.509	84/4176
----------------------------	------------------------------	---------

Byggherre       Ansvarshavende

Arne Evensen  
Røahagan 44  
0754 OSLO 7

Roar Paulsrud  
Furuvei 1  
1640 RADE

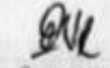
AH/bs


Dato  
17.august 1988.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.11.88. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Tennvernende kledning i h.h.t. approbasjon. Skal være A-10.
2. Snuplass må opparbeides på området i h.h.t. approbasjon.
3. Kopi av oppmålingsvesenets rapport som viser at beliggenheten er kontrollert må innsendes.

For bygningsjefen

  
Overingeniør  
Olav Vevle

  
Bygningsinspektør  
Arne Henriksen

Papir, utlegg, arbeid og arbeidstid (tett) vil bli kontrollert av henholdsvis bygningsvesenet (ferdigstilt), vann- og kloakkesvesenet og vegvesenet. For bygg med tilfuktstrøm skal vannledningsnett, eller en selv ansvarlig tegning i målestokk 1:100 over det påkjørte tilfuktstrøm sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5 III \* 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

**EB**

Arbeidssted Gnr. 12, bnr. 509, Røshagan 44.	Plat.no. Gnr. 12, bnr. 509.	56/699
--	--------------------------------	--------

Byggherre  
Fru Bjerg Evensen,  
v/ Paul Evensen,  
Røshagan 44,  
R o s a.

Ansvarshavende  
Tømmermester Birger Slagnes,  
Toftegt. 16,  
O s l o.

Dato  
28. februar 1958.

Arbeidets art  
Garasje for 1 bil.

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

Bygningsinspektør  
Stein Flaata.

H. Braathen,

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

12/509  
Røshagan  
84/176

**SER**

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotshøyde, meter	DM
antatt verdi 5000.-				
Her legges, under eventuell innmelding om settes - allest måtte komme 3/10-88 JVC				
Meldt GAB. F. 17/10-88 JVC				

Meldinger:

- Brukstillatelse
- Statistikk ferer
- Eiendoms- og skattetakstkontoret
- Vannavgiftskontoret
- Melding om røggerarbeid
- Oslo sivilforsvar
- Helseattest
- Pipeattest
- 
- Sanert 31/10-88 [sign.]  
data sign.
- 

Ferdigbesiktigelse  
12.8.88 J.D.

Kan ferdiggjøresteres  
Oslo, den .....

Ferdiggjørestert .....

Ansvarshavende Roar Paulsen	Byggetillatelse 13-6-85
Ansvarshavende Finn vei 1	Byggetillatelse
Ansvarshavende 1640 Råde	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Gravetillatelse

Gårdsnr. 12	Bruksnr. 509	Parsell	av bruksnr.
Matr. nr.			
Adresse Røshagan 44			
Byggherre Ane Evensen			

Bygningskontrollen i Oslo  
V 04176  
12 OKT. 1958

G.nr. 12 B.nr. 509  
Tomt nr.  
Parsell nr.  
Bløt nr.

**AKER KOMMUNE**  
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 1317  
Dat. 12/12/47  
Antall bilag

**EKSPEDISJONS-DOKUMENT**

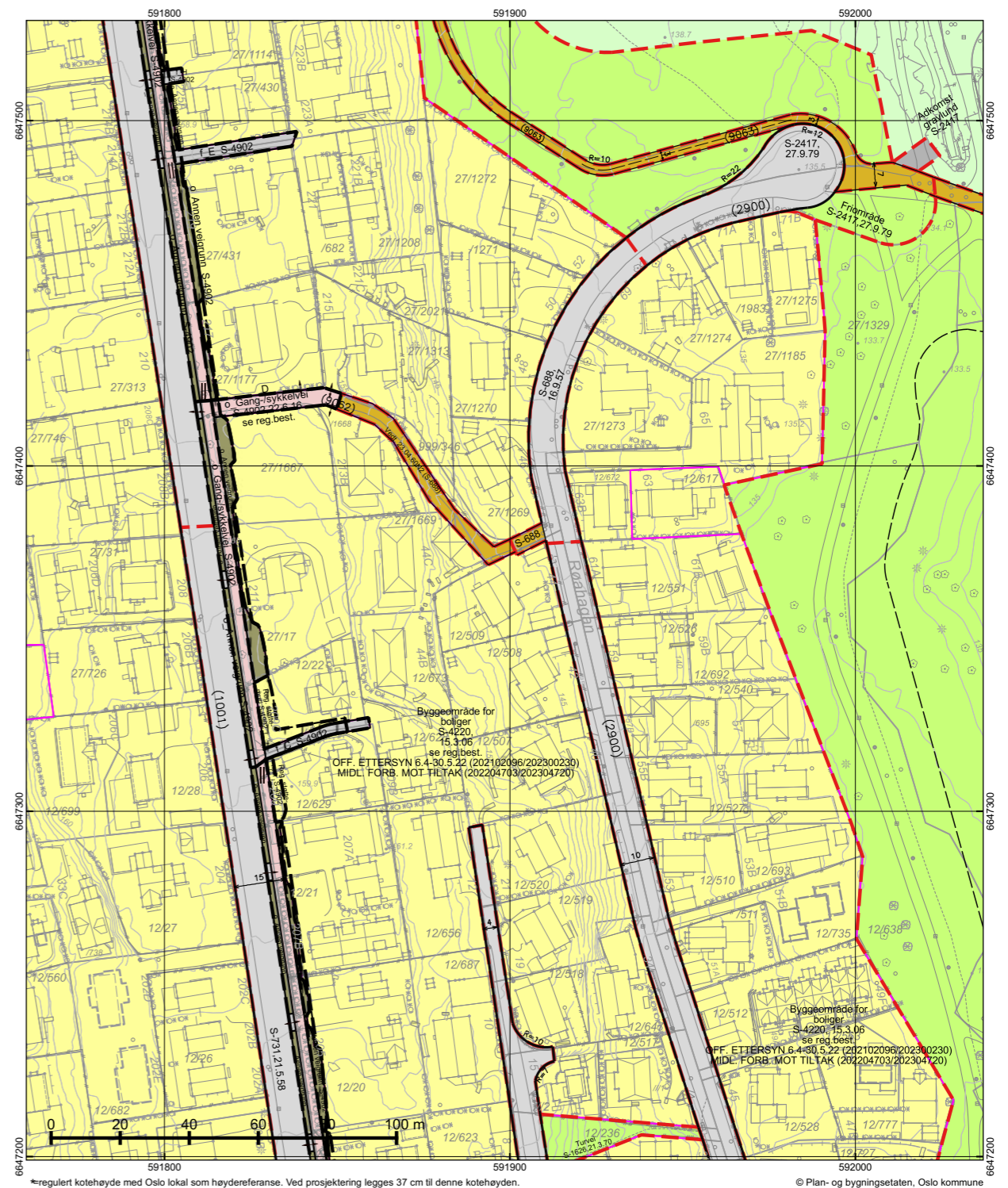
H. SA, 2 1/2 y  
K.O.L. 2/3.  
3- Feb 50,

angående Næringstus med garage

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Pant Tomassen Anne Tomassen	Røahagan Tomt nr. 44	Tønnev. Wimar Skjölans, Viktorveien 184, Rda. Kort sendt 5/5-1949 for Vilingshus.
adr. Østremmen 57 Oslo	Sendt vegsjefen: 12/12/47	Bebygget areal: 99 m <sup>2</sup> 1. etasje 54 2. etasje 45
<b>Anmelder:</b> Isken Lagnas Tørrum,	Retur:	Garasje
adr. Challengt 12, Oslo	Gebyr: 1/4-1948.	Utbuss
	Tillatt påvist:	Fasaderåd: 13/12/47
	Ferdigattest:	Brannsjef:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Heiseråd:
	Vegsjef (ang. veg) 5/5-49	Regl. vesen:
	Brannsjef: 5/5-49	
	Kloakkvesenet:	

4003

Grunnlagt og bygget 1/11-48.



<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 07.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p style="text-align: center;"><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul> <p>PlottID/Best.nr: 155517/ 86529865 Adresse: Røahagan 44 Gnr/Bnr: 12/509</p> <p>Deres ref.: Kommentar:</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
--	---	--



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)


**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningssetaten  
Oslo kommune**  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

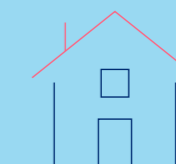
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Røahagan 44, 0754 OSLO. Gnr. 12, bnr. 509, snr. 1 i , oppdragsnr.: 1000260020  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Caroline Ringså Ask**

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

934 11 602

cr@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Briskeby**

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no