PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LUNNESTIEN 5A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Grunnbok med servitutter

Søknad om seksjonering

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder



Tilstandsrapport

Lunnestien 5B, 0690 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 1. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 9. september 2026
Referanse:	14047

Rapporten

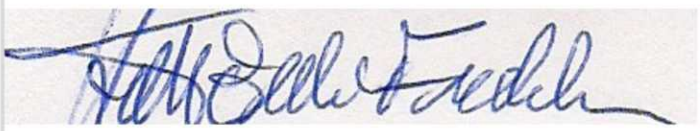
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Håkon Eide-Fredriksen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 500 000,-	Side 27

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 500 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje/kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier i ett hjørne i kjellerstue.	Side 12
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygninge...	Side 13
musesperre	Det er ikke montert musesperre	Side 13
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 14
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I t...	Side 19
Hulltaking utforet kjellervegg Innvendige hovedkonstruksjoner	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i grunnmurens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i tilfarer eller lignende, og det ble målt fukt på 21,3 % i kjellerstue, 12,8% i ett soverom og 15,9% i ett soverom. Hu...	Side 20
Piper	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	Side 21

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er i en nisje i peisen montert en parafinbrenner. Brenner er tatt ut av bruk og tilførselsledninger og dagtank er fjernet.	Side 21
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 23
Ventilasjon Tekniske anlegg	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	Side 24
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Sluk som er montert under dusjkabinett er vanskeligere å vedlikeholde og føre oppsyn med.	Side 25
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 27
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 28
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 28
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger foreløpig ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 29
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)		Side 29
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 32
Hvitevarer kjøkken Bygningsdeler generelt	Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.	Side 32

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2016	Ombygging / innredning i kjeller. Innredet med bad, soverom pg vaskerom, i tillegg til kjellerstue.
2026	Ferdigstilt nytt brannskille mellom seksjonene.

Konklusjon

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.

Biloppstillingsplasser for to biler på egen eiendom.

Standard
Boligen er velholdt med normalt god standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1996 i nåværende form, opprinnelig byggeår er 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for
rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av Helge Hammertoft å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	79				
1. etasje	91			22	
Sum	**170**	**0**	**0**	**22**	**0**
Sum BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Trapperom, 2 Soverom		
1. etasje	Bad, Entré, Garderobe, Kjøkken, Soverom, Stue		

Kommentar til arealer:
Arealet er oppmålt på stedet

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Helge Hammertoft
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Tilstede:	Håkon Eide-Fredriksen Helge Hammertoft

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Tinglyste / Andre forhold:	Eier opplyser at det er tinglyst adkomst til eiendommen.
Adkomstvei:	Adkomst til eiendommen via privat stikkvei fra Lunnestien.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 147 Bnr: 280
Tomteareal:	1343.5 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Trine Holstad Hammertoft og Helge Hammertoft
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	1/2

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

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

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering fra 1996. Synlig grunnmursplast ved lyskasser. Eier opplyser at det ved ett tilfelle i 1996 ble oppdaget vanninntrenging i kjeller. Forholdet ble utbedret og årsak til inntrenging fjernet.
Vurdering:	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje/kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier i ett hjørne i kjellerstue.
Årsak:	Ett taknedløp er ført ut på grunn ved hushjørne. Eier besørger bortledning av takvann på dette stedet.
Konsekvens:	Forholdet må holdes under oppsikt, og ytterligere tiltak må vurderes om fuktverdier ikke reduseres som følge av tiltak og bruk av gulvvarme io kjellerstue.

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Har eier kjennskap til om det har kommet vann inn i kjelleren?
Ja, en gang

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terreng bestående av gruset gårdsplass og gangareal. Terrasseplatting utenfor stue.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 1

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

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen.
Årsak:	Årsaken er at kledningen ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering.
Konsekvens:	Delvis manglende lufting: Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Delvis

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Nei

Utvendig kledning - *musesperre*

TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke montert musesperre bak kledning.
Vurdering:	Det er ikke montert musesperre
Konsekvens:	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har lufting i gesimser. Sponplater i undertak. Isolert med mineralull i etasjeskiller.
Vurdering:	Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, men kun i gesimser

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein i betong.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Ja

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Er taket tekket om?
Ja

Hvilket år er taket tekket om?
2004 Årstall

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp ført til drensledninger og med utkast på tomten.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de er ledet til dreneringsrør

Er det korrekt fall på takrenner?
Ja

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

Beskrivelse:	Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Vurdering:	Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Nei, det er ikke montert

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Råloft/krypeloft*

TG 1

Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Vurdering:	Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er derfor kun gjort fra området rundt luken. Fuktsøk er utført åp eldre fuktmerker i undertak. Det ble ikke målt forhøyede verdier på befaringsdagen.

Er det adkomst til kaldtloftet/krypeloftet
Ja

Er det observert muselort på loftet?
Nei

Har loftet gangbart gulv
Ja, det er gulv på deler av loftet

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i begge soverom og kjellerstue med tolags isolerglass, produsert i 2015 og 2016.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer i stue, omkledningsrom og soverom med tolags isolerglass, produsert i 2004. Ett vindu i trappegang, stue og vindu i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 1975
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Ytterdør i tre med glassfelt. Kodelås er montert.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Etasje: Terrassedør i stue med tolags isolerglass, produsert i 1985.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag.

Antall kvadratmeter
22

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 1

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Oppforet gulv i kjeller med varmefolie og fliser / laminat på gulv. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, gang og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Er det observert sprekker i betonggulvet
Nei

Er bygningsdelen vurdert som en risikokonstruksjon?
Nei

Er konstruksjonsoppbyggingen kjent?
Ja

Delevegger

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige delevegger og bærevegger i bindingsverk og lettklinkerblokker.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Eier opplyser at kjeller opprinnelig ble delvis innredet i 1975/1976, ytterligere innredning og etablering av vaskerom i 1996, og hele kjelleren ble pusset opp i 2016/2017.
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Hvis ja, når ble kjelleren innredet?
1996 Årstall

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG 2

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i kjellerstue og i begge soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i grunnmurens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i tilfarer eller lignende, og det ble målt fukt på 21,3 % i kjellerstue, 12,8% i ett soverom og 15,9% i ett soverom. Hullene ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. Eier opplyser at kjelleren ikke har vært bebodd over en lengre periode, og varmefolie i gulv har på grunn av dette ikke vært i bruk.
Årsak:	Normalt er det en eller flere av følgende årsaker. - Om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. - Kapillært oppsug fra grunnen. - Kondensproblematikk i forbindelse med fuktig inneklima og/eller feil oppbygging av konstruksjonen.
Konsekvens:	Ved fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% er det risiko for utvikling av fuktproblematikk. Konsekvensen av forholdet er at det kan bli sopp og råte, som igjen kan føre til fuktskader. Forholdet bør holdes under oppsikt. Ved fortsatt høye verdier oi vegg i kjellerstue etter oppvarming av rommet må det treffes tiltak for å minske fuktbelastning på yttervegg.

Er det utført hulltaking i rom under terreng
Ja

Er det påvist fukt ved måling i veggen?
Ja, over 20 %

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og entre.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 2

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

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med to løp med pusset og malte overflater. Brannmur og pipe i kjeller kledd med teglstein. Feieluker er plassert i kjeller.
Vurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Peisovn med glassdør på glassplate i kjellerstue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet ved befaring.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpen plassbygget peis i stue. Vanger forblendet med teglstein .Skifteplate foran brennkammer og oppå peis.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er i en nisje i peisen montert en parafinbrenner. Brenner er tatt ut av bruk og tilførselsledninger og dagtank er fjernet.
Konsekvens:	Parafinbrenner bør fjernes når den ikke er i bruk. Åpen peis er ikke fyringsøkonomisk etter dagens standard.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Rettløps trapper med repos mellom etasjeplan. Rekkverk og håndløpere i malt tre.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det foreligger ikke samsvarserklæring på hele anlegget.

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Elektriske varmekabler er i følge eier lagt i gulvstøp i baderom i 1. etasje og i kjeller. Panelovn i bad i 1. etasje.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann til bad i kjeller og til kjøkken i rør i rør system med fordelerskap i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i vegg i kjeller.
Avløpsrør i plast med stakeluke i vegg i gang.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann til bad i 1. etasje i kobber fra byggeår.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i våtrom. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Vet ikke, har ikke benyttet ildsted eller bodd i boligen

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget:
Nei

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Nei

Er det luftespalte under dører
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 287 L, produsert i 2017, montert i vaskerom.

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Produksjonsår for berederen
2017

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ikke relevant

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad kjeller

Bad kjeller - *Dokumentasjon våtrom*

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen. Våtrommet er rehabilitert i 2016 i følge eier.
Vurdering:	Erklæring fra utførende med oversikt over produkter og utførelse er mottatt.

Bad kjeller - *Helhetsvurdering bad*

TG 1

Beskrivelse: Baderom fra 2016. Rommet fungerer etter hensikt.

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Har badet oppnådd forventet levetid?
Nei

Bad kjeller - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*

TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast montert under dusjkabinett. Gulv er belagt med slukmansjett ved sluk og tetteremser og hjørner. Smøremembran på gulv- og veggflater for øvrig.
Vurdering:	Sluk som er montert under dusjkabinett er vanskeligere å vedlikeholde og føre oppsyn med.
Konsekvens:	Det anbefales å bedre tilgjengelighet til sluk for vedlikehold og inspeksjon.

Bad kjeller - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad kjeller - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Våtromsplater på vegger.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad kjeller - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Takessplater i himling.

Bad kjeller - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad kjeller - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Bad kjeller - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Bad kjeller - *Hulltaking bad*

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot vaskerom og yttervegg.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad 1. etasje

Beskrivelse:	Baderom i 1. etasje etablert ved ombygging av boligen i 1996.

Bad 1. etasje - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke tilgjengelig.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad 1. etasje - *Helhetsvurdering bad*

TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 500 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Bad 1. etasje - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*

Beskrivelse:	Sluk i plast. Membran er ikke dokumentert.

Bad 1. etasje - *Gulv i våtrom*

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sprekker i fliser på gulv.
Vurdering:	Det er sprekker i fliser på gulv ved dør og vindu.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad 1. etasje - *Vegger i våtrom*

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 1. etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Takessplater.

Bad 1. etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett,
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Bad 1. etasje - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad 1. etasje - *Ventilasjon våtrom*

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.

Bad 1. etasje - *Hulltaking bad*

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vegger i badets våtsone har påvist fuktproblematikk/behov for rehabilitering og gitt tilstandsgrad 3.

Vaskerom kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen. Våtrommet er rehabilitert i 2016 i følge eier.
Vurdering:	Erklæring fra utførende med oversikt over produkter og utførelse er mottatt.

Vaskerom kjeller - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen. Våtrommet er rehabilitert i 2016 i følge eier.
Vurdering:	Det foreligger foreløpig ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.

Vaskerom kjeller - *Helhetsvurdering vaskerom*

Beskrivelse:	Vaskerom fra 2016. Rommet fungerer etter hensikt.

Vaskerom kjeller - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast. Gulv er belagt med slukmansjett ved sluk og tetteremser og hjørner. Smøremembran på gulvog veggflater for øvrig.
Konsekvens:	Dokumentasjon på tettesjikt og sluk / rørdeler bør fremskaffes.

Vaskerom kjeller - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.

Vurdering: Fall til sluk er kontrollert. Gulvet et tilnærmet flatt med noe fall til sluk, ca 4 mm. Oppkant ved vegger og mot terskel er 2,7 cm.

Er det synlig membran i sluket
Nei

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Vaskerom kjeller - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Våtromsplater på vegger.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Vaskerom kjeller - *Himlingsoverflate vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Takessplater i himling.

Vaskerom kjeller - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom kjeller - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og tilstøtende bad, som ikke er egnet for hullborring.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Kjeller: Enstavs laminat på gulv.
1. etasje: Fliser i del av entre. Trestavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Kjeller: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
1. etasje: Malte plater og malt tapet.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Kjeller: Takessplater i ett soverom. Malt panel for øvrig.
1. etasje: Takessplater og malte flater.

Himlingshøyde er målt til 2.26 m i kjellerstue.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.26 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Kjellerstue og stue

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i innredning med plass for komfyr.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Hvilken produsent er kjøkkenet

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 2

Beskrivelse:	Komfyr og oppvaskmaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.
Årsak:	Ingen direkte årsak.
Konsekvens:	Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år.

Innvendige dører

TG 1

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

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom

Tekniske forhold på tomten

A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Vurdering: Boligen ligger i område ed moderat til lav forekomst av radon.

Brannskille

TG 0

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille er etablert medllom boenhetene. Brannskille på loft mellom enhetene er ferdigstilt i 2026.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn		El-tilsyn er ikke foretatt de siste 5 år.	
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er mottatt	
Egenerklæring	04-09-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på epost.	
Eier	01-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260198
Addresse	Lunnestien 5 B		
Postnr.	0690	Sted	OSLO
Selgers navn	Helge Hammertoft		
Selgers navn	Trine Holstad Hammertoft		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1995

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

6037955

Våtrom

Initialer selger:
H H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vaskerom omgjort til bad 1996 i forbindelse med tilbygg. Utbedring av lekkasje fra sluk i bad utført 2016.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Erklæring om utført arbeid fra Tømrermester Svein Ryen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i henhold til gjeldene normer i 1996. Utført av Tømrermester Svein Ryen og underleverandører.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i henhold til gjeldene normer i 1996. Utført av Tømrermester Svein Ryen og underleverandører.

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

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

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

Utført i henhold til gjeldene normer i 1996. Utført av Tømrermester Svein Ryen og underleverandører.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring om utført arbeid fra Tømrermester Svein Ryen

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Shingel tak erstattet med takstein ca år 2000. Råteskader på tak utbedret. Nye takrenner og nedløpsrør i forbindelse med dette arbeidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring fra Tømrermester Svein Ryen om utført arbeid i henhold til gjeldene normer for 2000.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer i stue, soverum byttet ca 2004. Vinduer i kjeller byttet ca 2016.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring fra Tømrermester Svein Ryen om utført arbeid i henhold til datidens gjeldene normer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny drenering rundt hele bygget i forbindelse med tilbygg i 1996. Det ble da avdekket lekkasje i grunnmur. Denne lekkasjen berørte ikke objektet som nå selges.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ørnulf Bibow-Hansen, Bassengveien 8A, 2006 Løvenstad

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gulv avrettet, med nytt laminat og varmefolie i alle rom. Soverum og bad etablert. Godkjente vinduer montert. Tømrermester Svein Ryen og underleverandører. Elektriker gruppen v/ Jan Egil Presthus og Rørlegger Comfort Bryn.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Gulv avrettet, med nytt laminat og varmefolie i alle rom. Soverum og bad etablert. Godkjente vinduer montert. Tømrermester Svein Ryen og underleverandører. Elektriker gruppen v/ Jan Egil Presthus og Rørlegger Comfort Bryn.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradering av el anlegg og sikringsskap. Etablering av elbil lader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Elektrikergruppen v/Jan Egil Presthus

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hafslund - Infratek Elsikkerhet. 16-01-2017 og 08-10-2019

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Initialer selger:
H H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst avtale om veirett

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

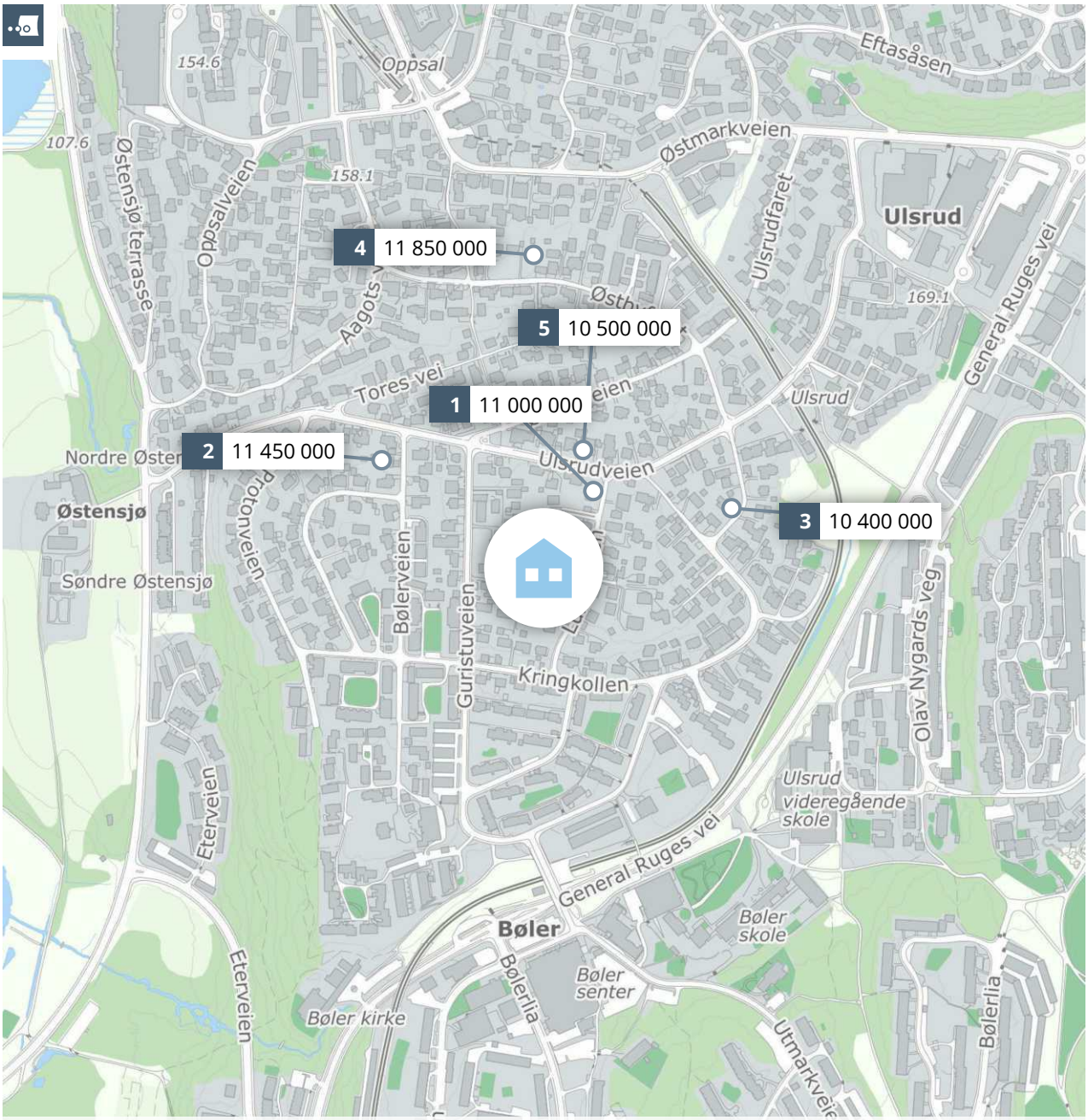
Dato 31.08.2026

Signert av *Helge Hammertoft*

Signert av *Trine Holstad Hammertoft*

Initialer selger:
H H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LUNNESTIEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 11.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lunnestien 5 A, 0690 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 147 BNR 280 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KRINGKOLLEN

Verdivurdert til

9 950 000

-	9 950 000	58 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulsrudveien 25 B				05.05.2026	9 750 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**86 614**
	127 m²	1954	543 m²	3 sov						
2	Bølerveien 1 B				17.08.2026	10 600 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**72 013**
	159 m²	1959	426 m²	3 sov						
3	Østbyfaret 2 A				25.02.2026	9 200 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**91 228**
	114 m²	1967	499 m²	3 sov						
4	Østbyfaret 33				17.06.2025	11 700 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**47 782**
	248 m²	1952	1 428 m²	3 sov						
5	Ulsrudveien 24				15.05.2025	10 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**53 030**
	198 m²	1948	443 m²	3 sov						

Lunnestien 5A – en hyggelig og innholdsrik bolig over to etasjer, beliggende i et rolig og attraktivt villastrøk på Ulsrud. Boligen byr på en fin kombinasjon av gode oppholdsarealer, tre soverom, to bad, kjellerstue med peisovn og en solrik terrasse på ca. 22 kvm. Stuen i 1. etasje har en åpen plassbygget peis og direkte utgang til terrassen, mens kjellerstuen gir ekstra plass til både avslapning og familieliv.

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde med en tilbaketrukket og familievennlig atmosfære. Her bor du samtidig med kort vei til offentlig kommunikasjon, et svært godt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. En fin beliggenhet for deg som ønsker rolige omgivelser, samtidig som du har det meste av hverdags behovene innen rekkevidde.

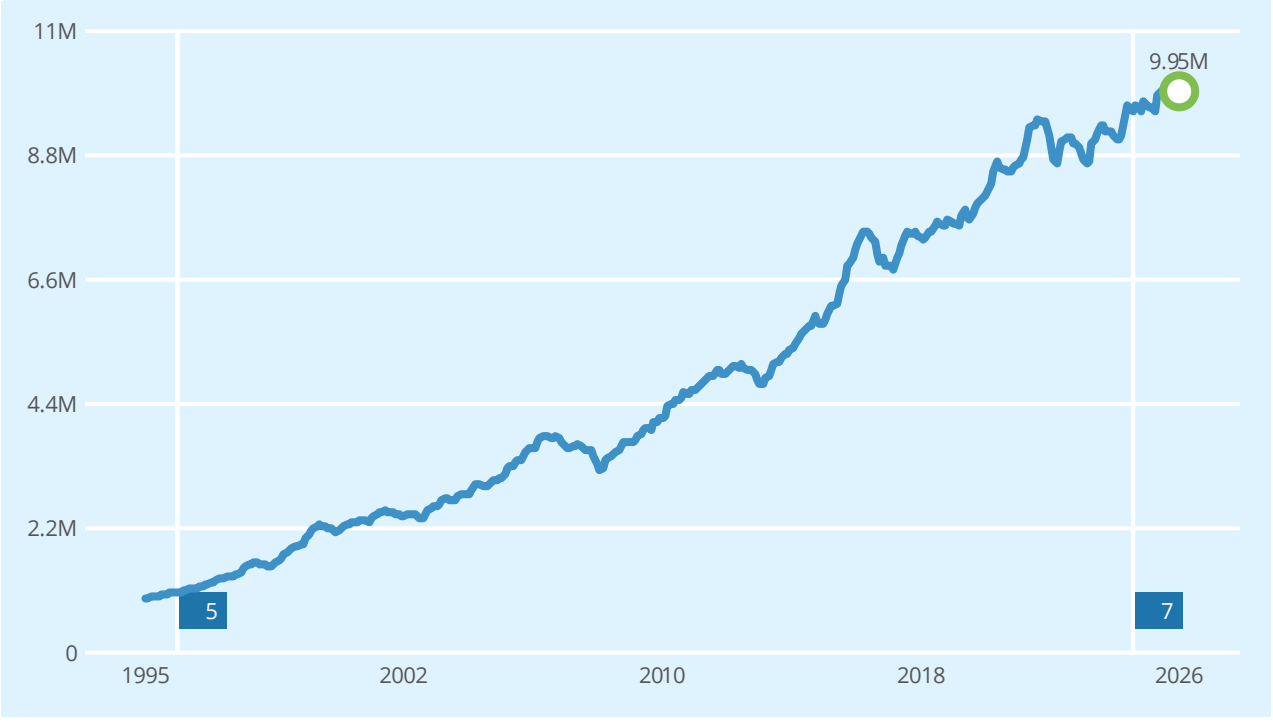
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.1995		01.11.1995	-	1 350 000	-	1 350 000	8

8 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Tomannsboliger til salgs i Østensjø bydel nå

6
tomannsboliger til salgs

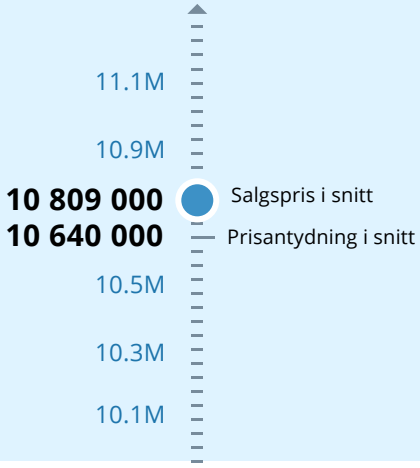


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Tomannsboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

19
tomannsboliger solgt

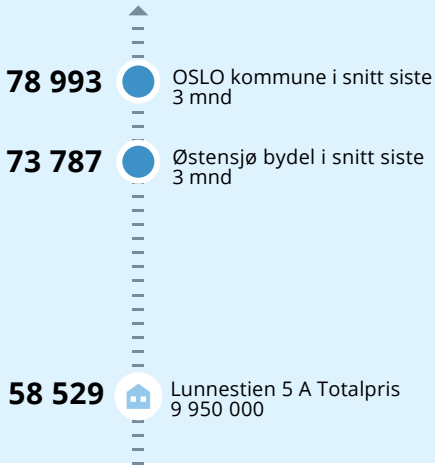


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Lunnestien 5A, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344783**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80737297**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,59**

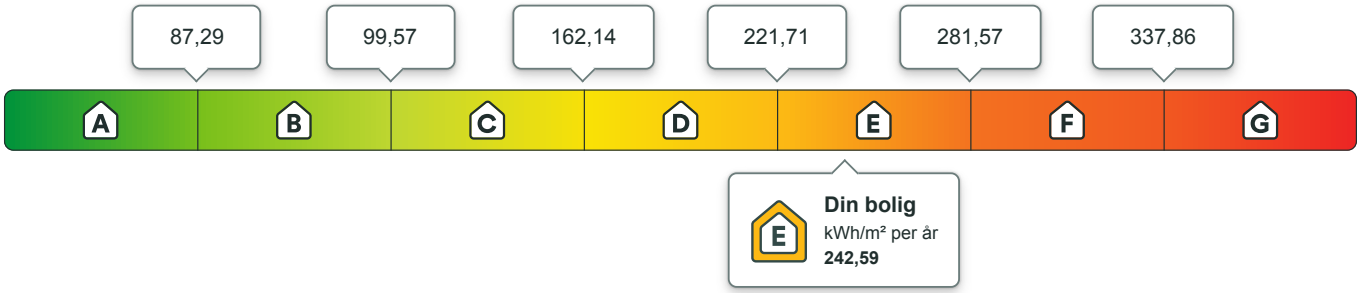
Lunnestien 5A, 0690 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 058,29	**242,59**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lunnestien 5A, 0690 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Lunnestien 5A, 0690 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

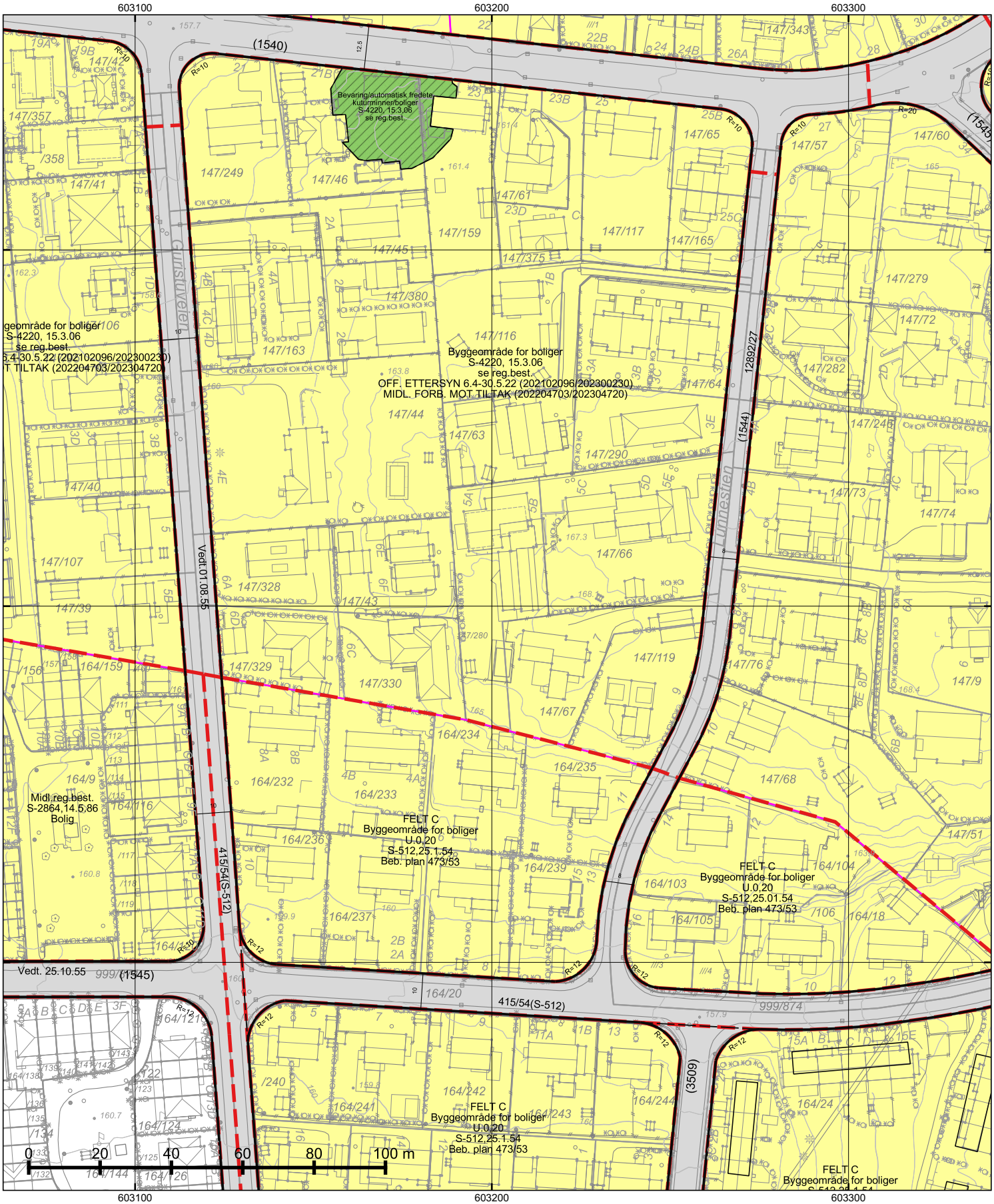
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

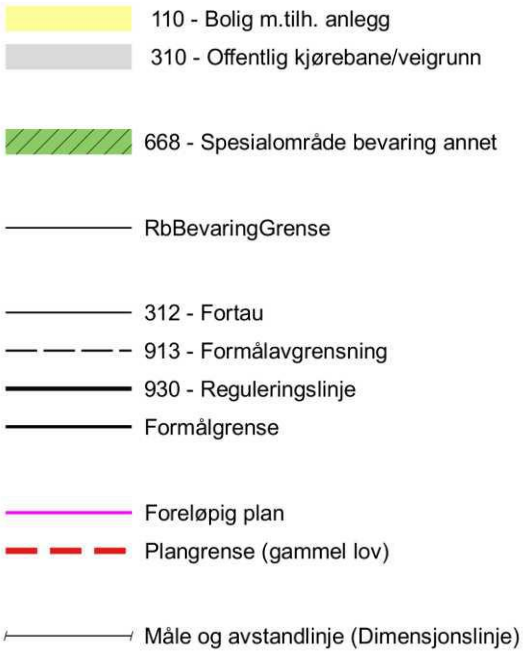
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

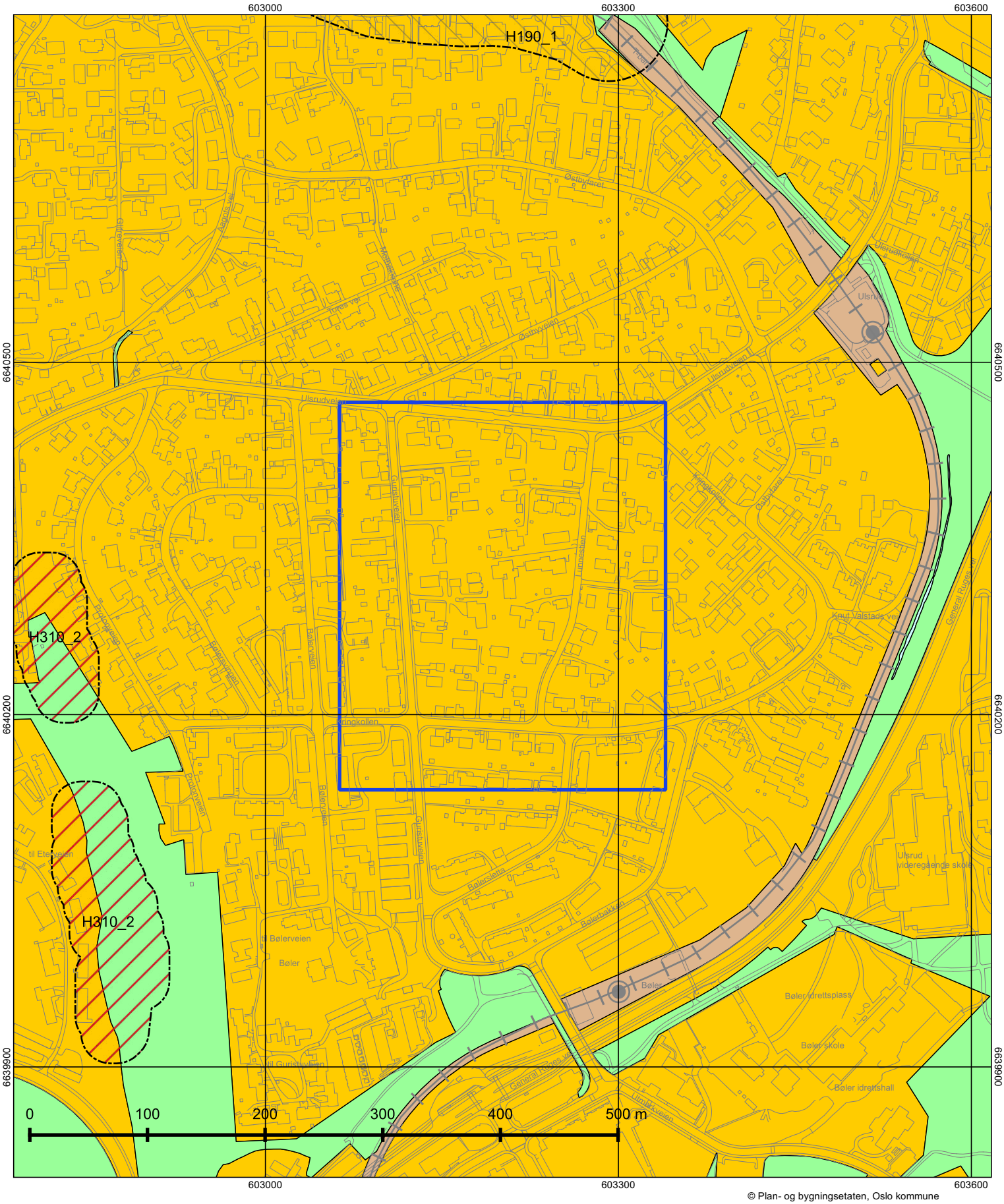
PlottID/Best.nr: 162399/ 86538935
Deres ref.:
Adresse: Lunnestien 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 147/280

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162399/86538935
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

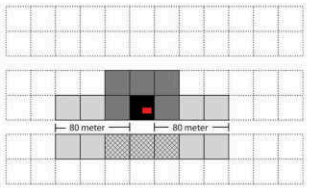
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

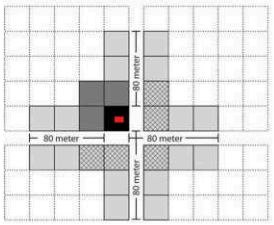
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

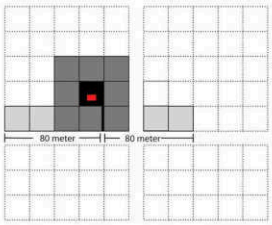
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



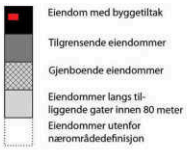
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

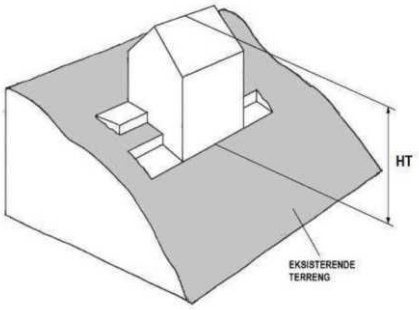
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

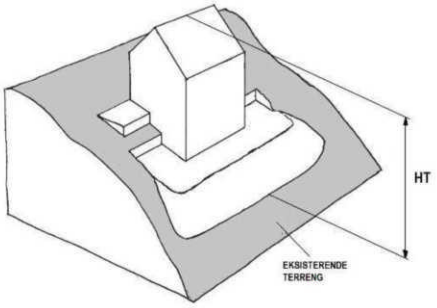
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538935
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 147, BNR. 280.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 147, bnr. 280.

GNR. 147 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.1972.

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

1344 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

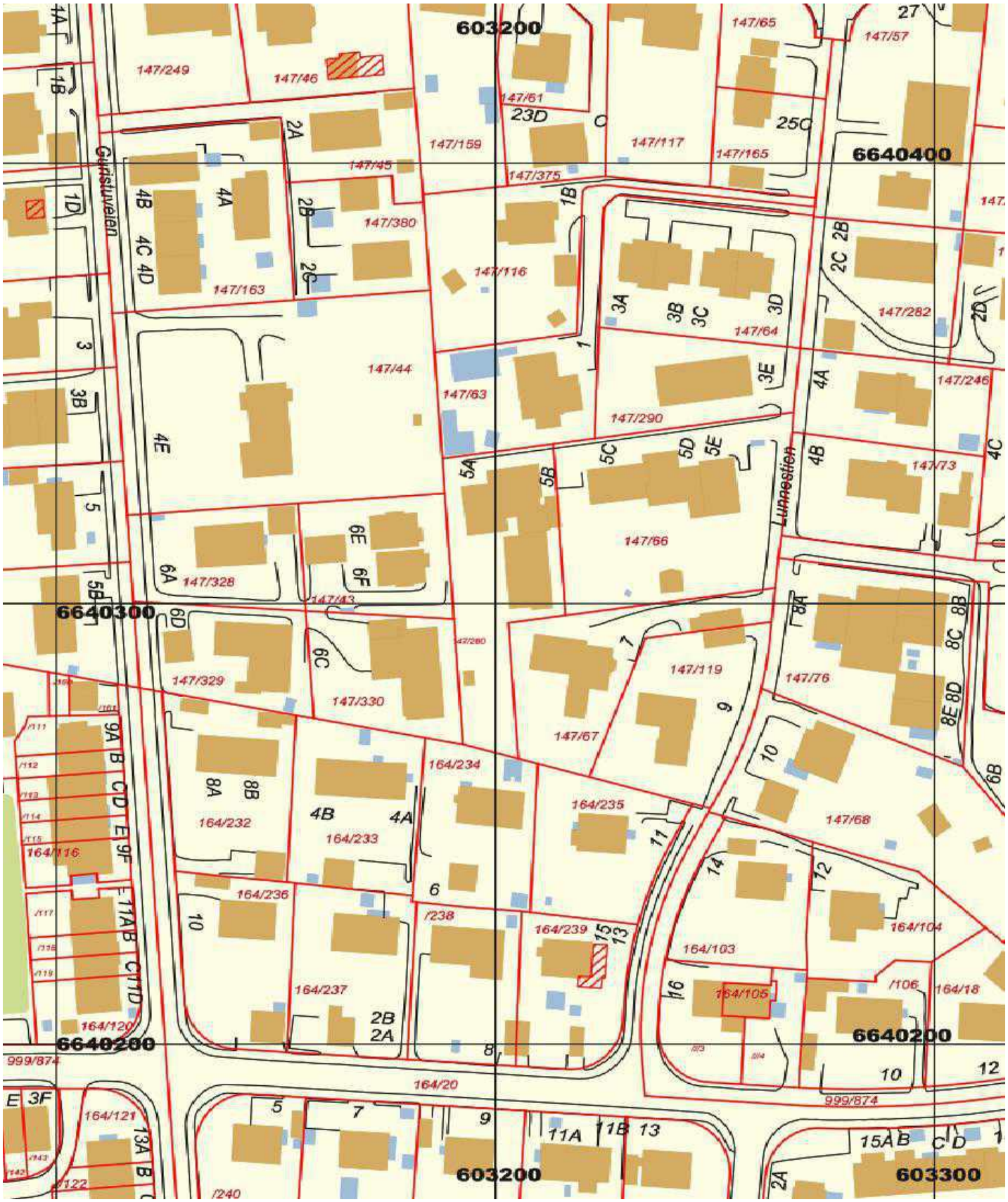
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Enebolig.

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.
Lunnestien 5 B	Gnr. 147, bnr. 280	74/2470

Byggherre

Frank Holstad
Lunnestien 5 B

OSLO 6.

Ansvarshavende

Tömmerm. Björn Jarl Bergersen
1820 SPYDEBERG.

OF/OB

Dato
25. juni 1976.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Ny korrekt tegning av kjeller må innsendes.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

Eley.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

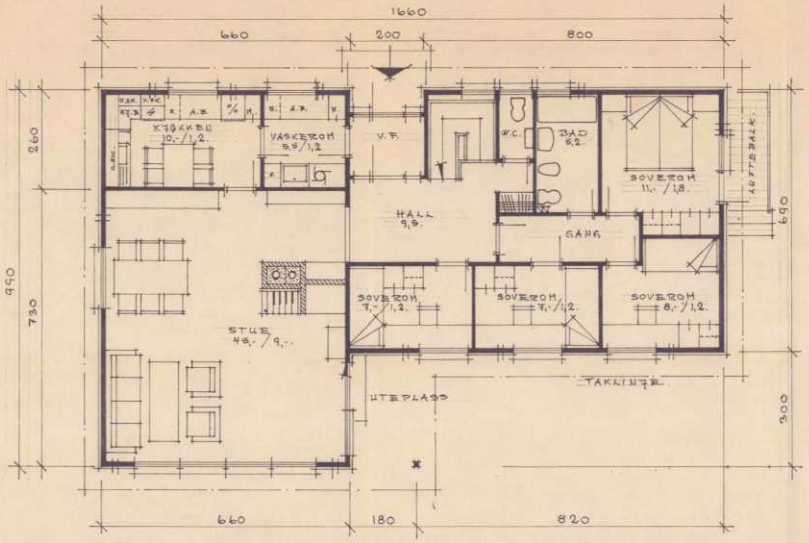
For Bygningssjefen

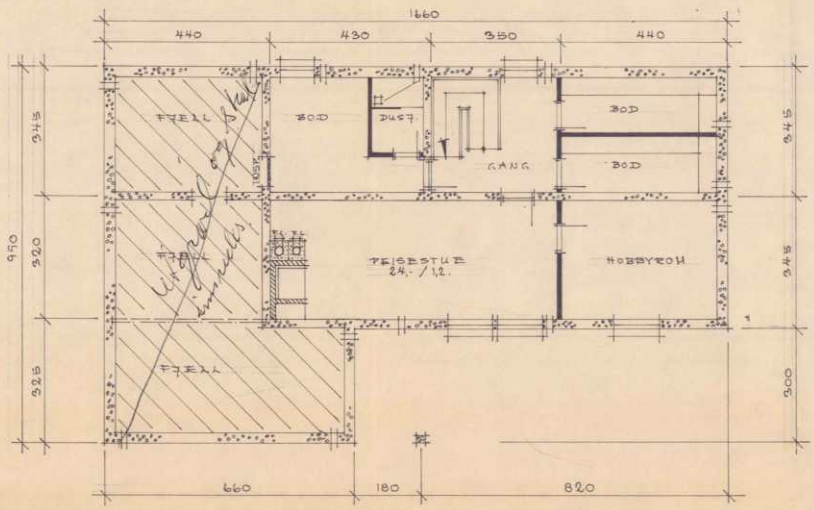
Fung
O. Fjellanger
Overingeniør

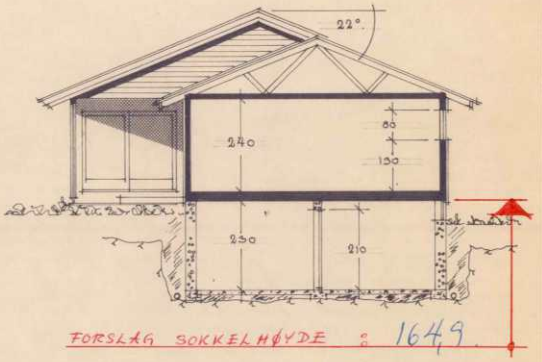
Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000. Andvord. 28145/74.

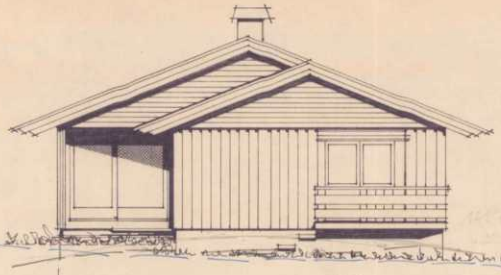




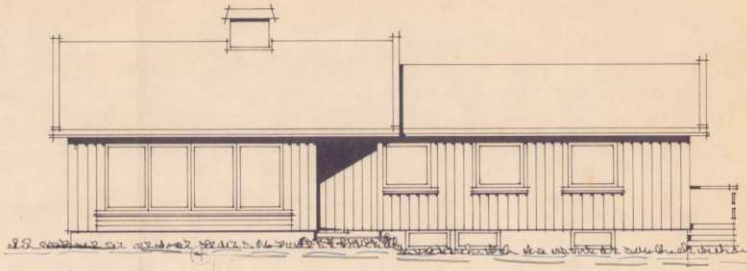


FORSLAG SOKKELHØYDE = 1649.

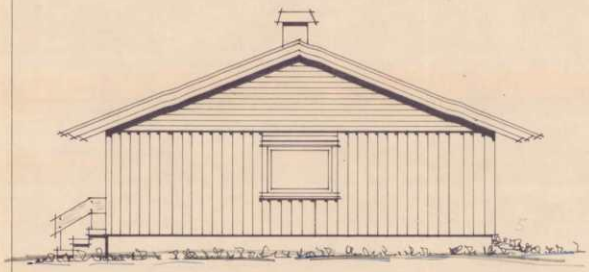
HYSEN 21-6-74.	M. : 1:100.	PLAN 1. ETG.,
T. Meincer	HÅL I CM	U.ETG. + SNITT.
ENEBOLIG FOR: FAM. FRANK HOLSTAD, BØLERBAKKEN 6, OSLO 6.		G.NR. 147 B.NR. 280. LUNNESTIEN 5 B.



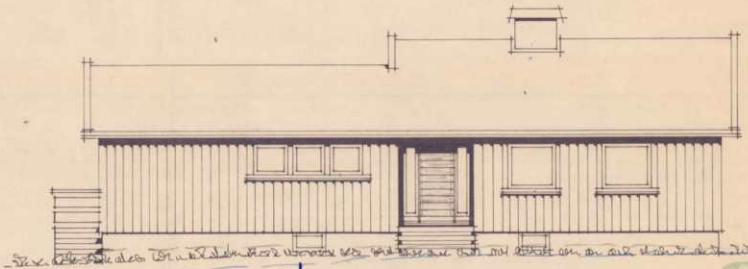
ØST



SYD



VEST



NORD

DAV. TERRENG.

2

MYSEN 21-6-74.	M. : 1:100.	FASADER.
F. Meinæs		
ENEBOLIG FOR : FAM. FRANK HOLSTAD, BØLERBAKKEN 6, OSLO 6.		G.NR. 147 B.NR. 280 LUNDESTIEN 8 B.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Helge Hammertoft
Lunnestien 5 B
0690 OSLO

Dato: 24 JAN. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **199500773-24** **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	**LUNNESTIEN 5B**	Eiendom:	147/280/0/0
Tiltakshaver:	Hammertoft, Helge	Adresse:	Lunnestien 5 B, 0690 OSLO
Søker:	Skogen, Ole Jan siv. ark.	Adresse:	Uranienborg terrasse 13B Tlf:, 0351
Tiltakstype:	**Enebolig**	Tiltaksart:	**Tilbygg**

FERDIGATTEST

Attest på at arbeidet er ferdig utført,- jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis på grunnlag av stedsbefaringer og egenerklæring fra byggherren.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i approbasjonen av 26.6.95 og tillegg av 22.9.95 samt 29.6.98.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Byggmester Svein Ryen, Trolldalsveien 18, 0672 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2025
	202553126 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	LUNNESTIEN 5B	Eiendom:	147/280/0/0
Tiltakshaver:	HELGE HAMMERTOFT	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak – Lunnestien 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring i brannskille, bruksendring, oppføring av underbygg og fasadeendringer, mottatt 07.04.2025.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Tiltaket er allerede utført, og det søkes om godkjenning i ettertid.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter endring av brannskille, bruksendring, oppføring av underbygg og fasadeendringer til bolig i Lunnestien 5 B.

Branncellebegrensende vegg i 1. etasje og kjeller skal flyttes.

Eksisterende WC og del av hall i 1. etasje bruksendres til kott. Deler av eksisterende peisestue i kjeller bruksendres til hobbyrom og gang, og deler av peisestuen opprettholdes.

Kjelleretasjen utvides til å være i flukt med tidligere godkjent utvidelse av 1. etasje. Det nye arealet tillegges eksisterende bodareal.

I fasade mot sør settes det inn tre nye vinduer med tilhørende lysgraver tilknyttet kjellerbod, og to utvidede vinduer tilknyttet kjellerbod og hobbyrom. I fasade mot vest settes det inn ett nytt vindu med tilhørende lysgrav tilknyttet kjellerbod.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer 12.06.2013 og 17.03.2015.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen S-4220. Vi viser til sak 202304720, og vedtak datert 06.06.2023. Tiltaket faller inn under unntakene fra forbudet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bruksendring, endring i brannskille og utvidelse av kjelleretasje

Planløsningen etter bruksendring, oppføring av underbygg og flytting av brannskillevegg synes å være tilfredsstillende. Rom for varig opphold i kjeller synes å oppfylle krav til dagslys og rømning.

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjoner fra tekniske krav, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Fasadeendringer

Eiendommen er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming. Vi vurderer at fasadeendringene har tilfredsstillende visuelle kvaliteter, og følgelig oppfyller kravene i pbl. § 29-2 og småhusplanen § 7.

Vi forutsetter at nivåforskjeller over 0,5 meter sikres i henhold til kravene i TEK17 §§ 12-5.

Øvrige vurderinger

Sikkerhet mot naturfarer

Ansvarlig søker har den 28.04.2025 uttalt seg som fagkyndig om tiltakets sikkerhet mot naturfarer. Søker redegjør for at tiltaket er regnet som et K0-tiltak etter NVEs veileder, da bruksendringen er begrenset i størrelse, og tiltaket ikke fører til økt persontall i bygningen. Søker konkluderer med at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Avstand til nabogrense

Det foreligger nabosamtykker fra berørte naboer for etablering av lysgraver med minste avstander 3,6 meter til nabo med bnr./gnr. 147/43 og 3,8 meter til nabo med bnr./gnr. 147/44.

Vi godkjenner tiltakets plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen, jf. pbl. 29-4 tredje ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553126			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1		1/8
Plan 1 etasje	E2	17.02.2025	1/12
Snitt A	E6	17.02.2025	1/13
Fasade sør	E8	17.02.2025	1/14
Fasade vest	E9	17.02.2025	1/15
Plan kjeller	E1	14.03.2025	4/2

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202553126	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
998131405 FERDIGATTEST BYGGESAK AS	SØK - Hele tiltaket, tkl.1
998516811 TØMRERMESTER SVEIN RYEN AS	UTF - Tømrerarbeider/kontroll av allerede utførte arbeider, tkl.1

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
HELGE HAMMERTOFT, Lunnestien 5B, 0690 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/14036-4	Bård Søraas Pettersen	08.07.2026

Adresse: Lunnestien 5B
Eiendom: 147/280
Ansvarlig søker: Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakshaver: Helge Hammertoft

Ferdigattest - Lunnestien 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i brannskille, bruksendring, oppføring av underbygg og fasadeendringer, mottatt 29.06.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt vedtaksbrevet.

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

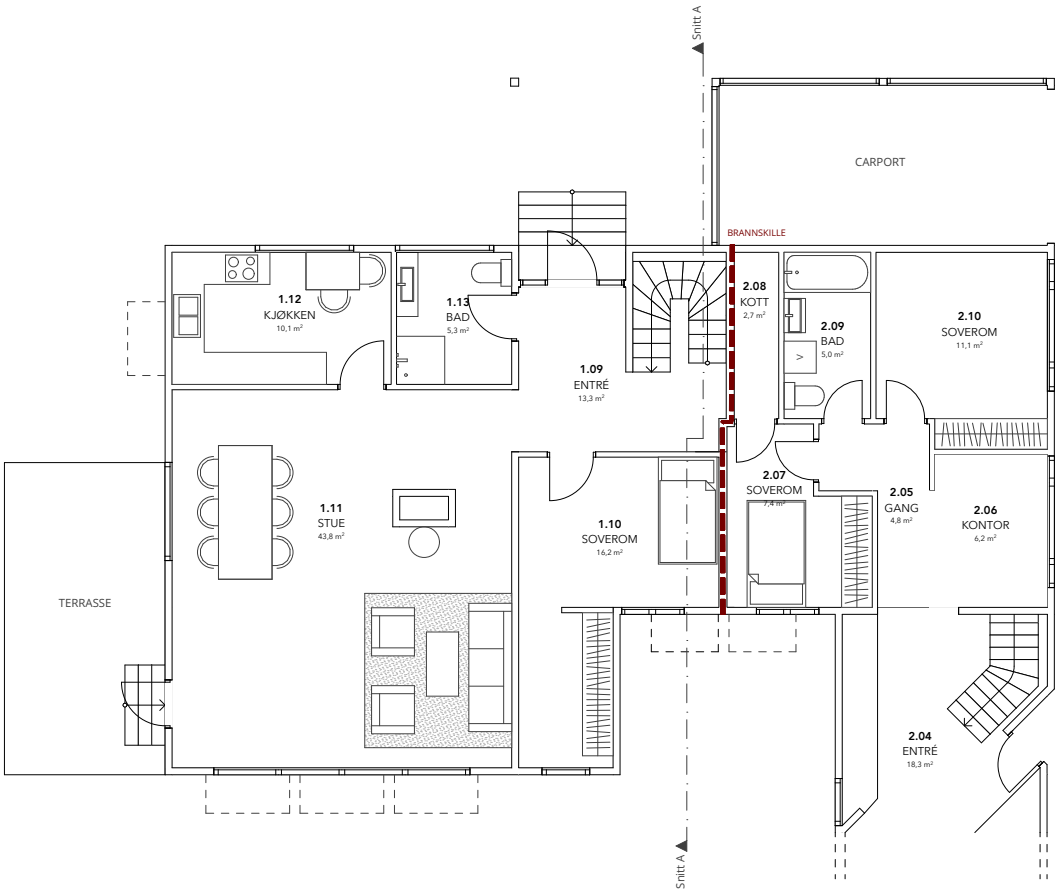
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Fasade sør
Fasade vest
Situasjonsplan
Plan kjeller
Plan 1 etasje
Snitt A

Mottakere:
Ferdigattest Byggesak AS, Paal Erik Løvaas

Kopi til:
Helge Hammertoft



LUNNESTIEN 5B

Prosjektnr.:

24134

Tomteadresse:

Lunnestien 5B
0690 Oslo

Gnr / Bnr: 147 / 280

Tiltakshaver:

Helge Hammerhoft
Lunnestien 5B
0690 Oslo
hammert@online.no
906 05 905

Tegningsnr.:
E2

Tegning:
Plan 1. etasje

Nordpil:



Målestokk:
1:100

Format:
A4

Tegner:
JKH

Kontroll:
AB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
17.02.2025

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Helge Hammertoft

Lunnestien 5 B
0690 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/08857-5	Tove Mette Pettersen	28.08.2026

Adresse: Lunnestien 5B
Eiendom: 147/280
Tiltakshaver: Helge Hammertoft

Ferdigattest - Lunnestien 5A og 5B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i Lunnestien 5A og 5B, mottatt 23.08.2026.

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

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

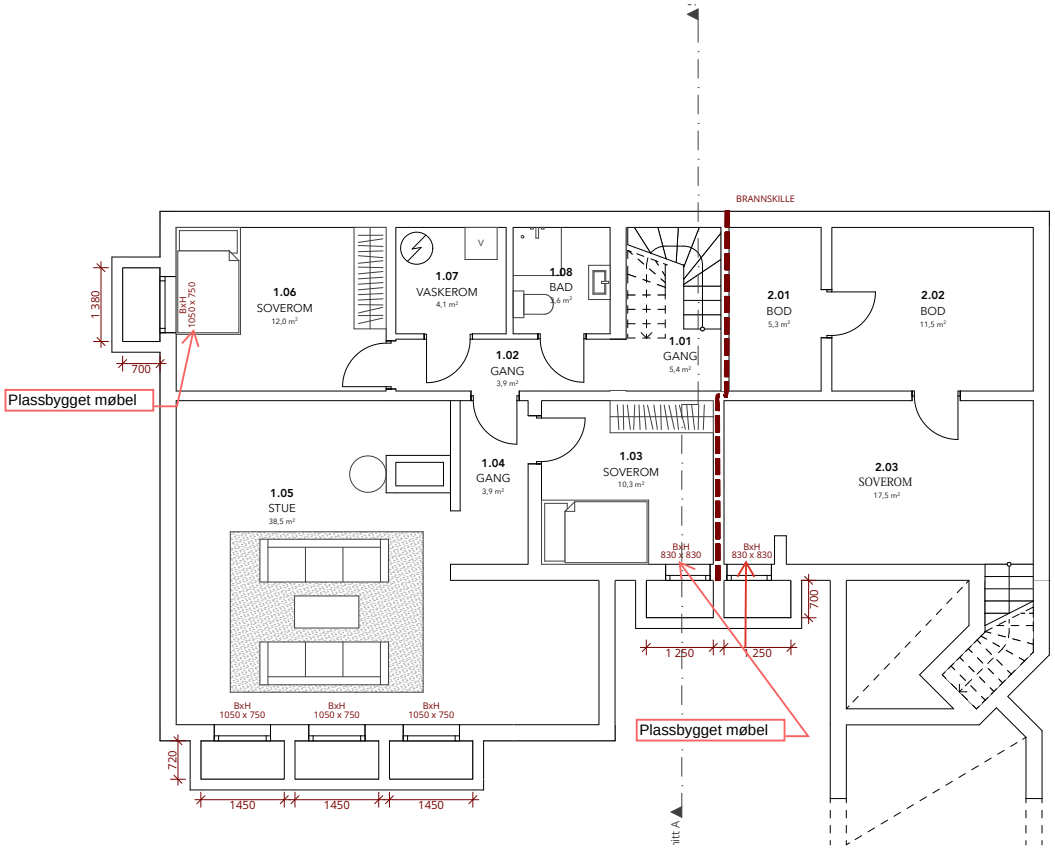
Tove Mette Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan Kjeller
Snitt A

Mottakere:
Helge Hammertoft



LUNNESTIEN 5B

Prosjektnr.:

24134

Tomteadresse:

Lunnestien 5B
0690 Oslo

Gnr / Bnr: 147 / 280

Tiltakshaver:

Helge Hammerhoft
Lunnestien 5B
0690 Oslo
hammert@online.no
906 05 905

Tegningsnr.:
E1

Tegning:
Plan Kjeller

Nordpil:

Målestokk:
1:100

Format:
A4

Tegner:
JKH

Kontroll:
AB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
17.02.2025

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 147 Bnr.: 280 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Lunnestien 5 A
Gatenr:	14430
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0690 OSLO
Bydel:	13 ØSTENSJØ

Gateadresse:	Lunnestien 5 B
Gatenr:	14430
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0690 OSLO
Bydel:	13 ØSTENSJØ

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:10.09.2026 kl. 10.52

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/61401-1/105 01.11.1995	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 350 000 Omsetningstype: Uoppgitt HAMMERTOFT HELGE F.NR: IDEELL: 1/2 HAMMERTOFT TRINE HOLSTAD F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2005/38969-1/105 20.06.2005 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

2013/562938-1/200 05.07.2013 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:
1974/2374-1/105 01.02.1974 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/26448-1/105 23.05.1995 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Lunnestien
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1972/6557-1/105 24.04.1972	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 147 BNR: 66
2009/753234-1/200 08.10.2009	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 147 BNR: 376

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

O. MEYER HANSEN
aut. eiendomsmegler
OSLO

2374

1 FEB. 1974

Gjensidig naboerklæring.

Mellem Frank Holstad og Asbjörn og Trond Larsen med ektefeller er der idag inngaatt följgende overenskomst:

Asbjörn Larsen og Trond Larsen er blitt enige om at Frank Holstad og senere rettshavere og eier av gnr.147 bnr.280 Böler, Oslo-Aker distrikt, skal ha bruksrett til lovlig adkomstvei over vaar eiendom gnr.147 bnr.66 mot felles vedlikehold av veien og forholdsmessig deltakelse i snömaaking.

Frank Holstad eller senere eiere forplikter seg at bebygge gnr.147 bnr.280 kun med en enebolig dog med innhold av ogsaa en hybelleilighet som maksimal bebyggelse paa 147/280.

Dette dokument i 2-to- eksemplarer.

Oslo den 28.1.1974.

Som eier av 147/280
Frank Holstad, sign. Erna Karin Holstad, sign.

Som eiere av 147/66
Asbjörn T. Larsen, sign.
Klara Larsen, sign.
Trond Larsen, sign.
Merete Larsen, sign.

Det bevitnes at ovennevnte personer har undertegnet i mitt närvär og at disse er over 2o aar.

R. Meyer Hansen, sign.

aut. eiendomsmegler

AVSKRIftens riktighet bekreftes: JB

Doknr: 26448 Tinglyst: 23.05.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
23 MAI 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 26945

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 147 bnr 0280, Lunnestien 5 B.

11.05.1995

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten ihht plan-og bygningslovens §7, i vedtak av ~~05.04.1995~~ i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Lunnestien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tilegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

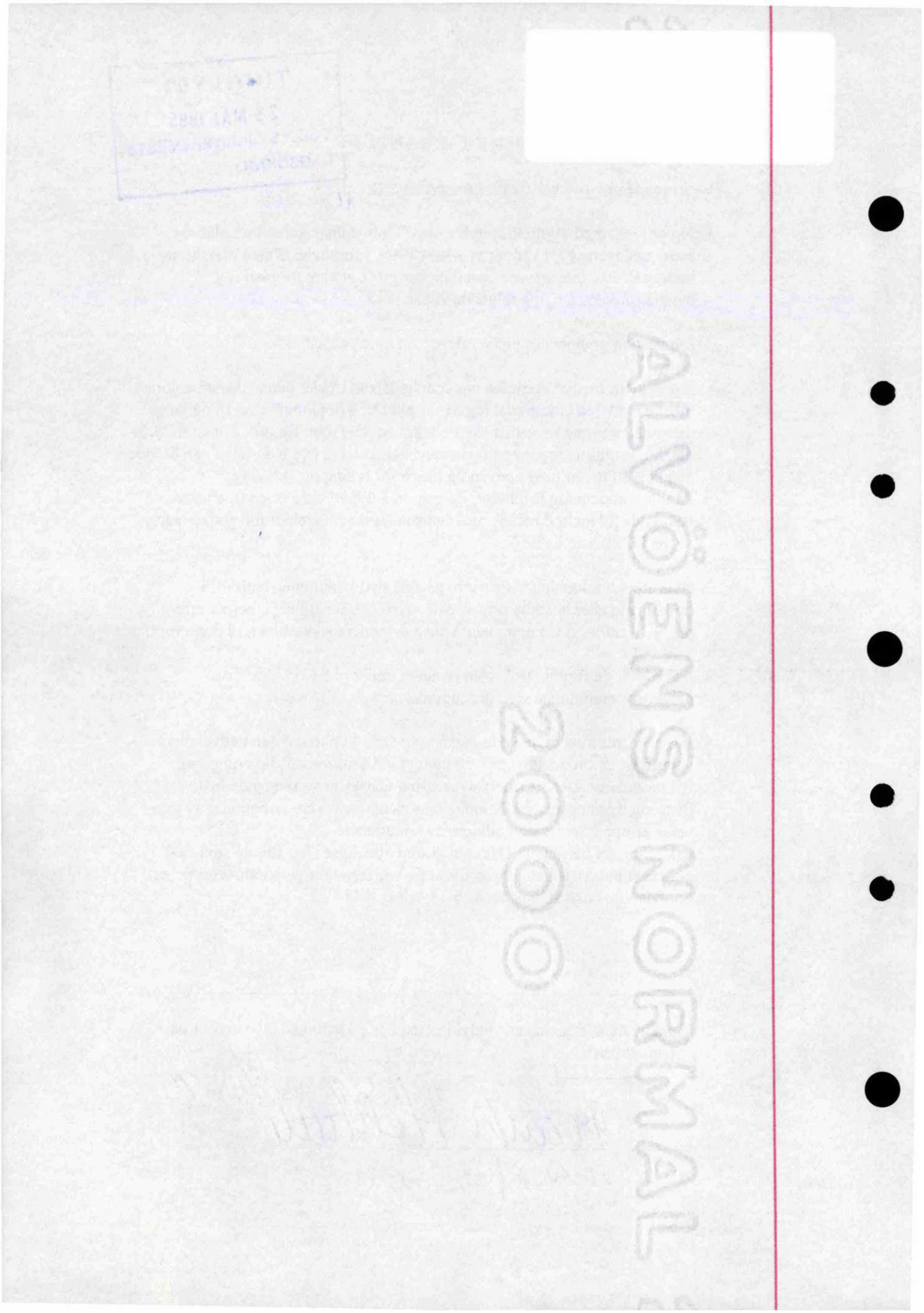
_____, den _____19_____

_____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 18/5 19 95

_____
FRANK HOLSTAD


ALVØENS NORMAL
2000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Helge Hammertoft

Lunnestien 5 B
0690 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/06031-7	Sander Nikolai Enberget Endresen	13.08.2026

Adresse: Lunnestien 5B
Eiendom: 147/280
Søker: Helge Hammertoft

Vedtak om seksjonering av Lunnestien 5B

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 26.05.2026.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 147 bnr. 280 i 2 seksjoner. Seksjon 1 til 2 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1-2 har tilleggsareal i bygning.
Seksjon 1-2 har tilleggsareal i grunn.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Boligseksjonene er lovlig etablert i byggesak 199500773 og 197403038.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Paal Løvås har vi rettet punkt 4 i seksjoneringssøknaden.

Utearealet må klarlegges og beskrives i en oppmålingsforretning

Søknaden består av ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i seksjonene. Det innebærer at Plan- og bygningsetaten må klarlegge og beskrive utearealene i en oppmålingsforretning.

Eierseksjonsgrensene som er inntegnet på kartet vedlagt denne tillatelsen er i henhold til søknad og er ikke oppmålt. Endelig og nøyaktig plassering av eierseksjonsgrenser blir bestemt ved oppmålingsforretning.

Oppmålingsforretningen må skje før søknaden sendes til tinglysing. Kravet om oppmålingsforretning er hjemlet i eierseksjonsloven § 13, 2. ledd og matrikkelloven § 6, bokstav e. Du/dere vil bli varslet om gjennomføringen av oppmålingsforretningen.

Hva skjer videre i saken?

Vi vil kontakte deg for gjennomføring av oppmålingsforretningen.

Fristen for gjennomføring av oppmålingsforretningen er 16 uker fra datoen på dette vedtaket.

oppmålingsforretning gjør seg gjeldende for perioden 15. november til 15. mars (FOR-2012-11-21-1132).

Etter oppmålingsforretningen sender vi de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at seksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Sander Nikolai Enberget Endresen
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Situasjonskart
Plantegninger

Mottakere:
Helge Hammertoft

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Helge Hammertoft	290660	hammert@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Lunnestien 5 B	0690	Oslo	90605905

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	147	280	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
290660	Helge Hammertoft	1/2
211160	Trine Holstad Hammertoft	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo		Helge Hammertoft
Oslo		Trine Holstad Hammertoft

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo			

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

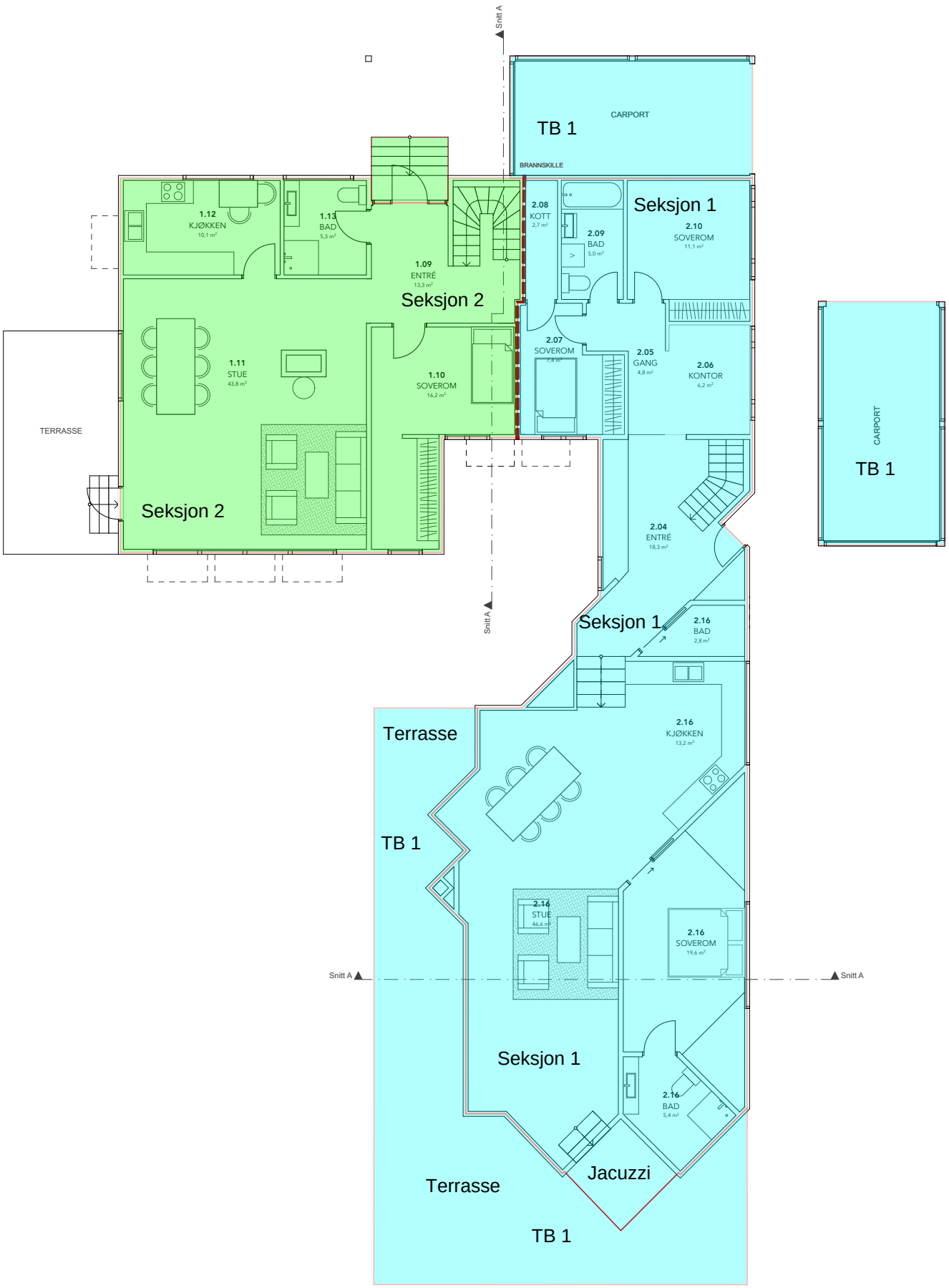
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

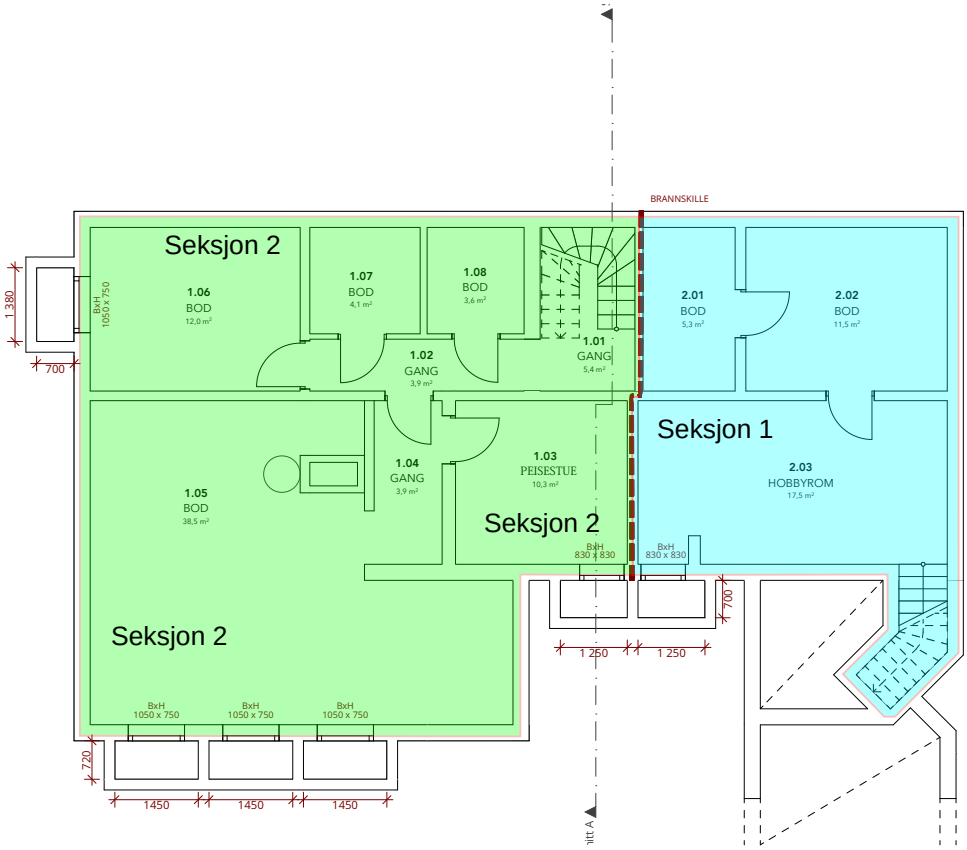
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift



Borhaven Arkitekter AS	Prosjektnavn: LUNNESTIEN 5B	Tomteadresse: Lunnestien 5B, 0690 Oslo	Tiltakshaver: Helge Hammerhoft Lunnestien 5B 0690 Oslo hammert@online.no 906 05 905	Tegning: Plan 1. etasje		Format: A3	Tegner: JKH	Status: Søknad om tillatelse	
	Prosjektnr.: Prosjektnr.	Gnr / Bnr: 000 / 000		Tegningsnr.: E2		Målestokk: 1:100	Kontroll AB	Dato: 07.05.2026	Rev.:



LUNNESTIEN 5B

Prosjektnr.:

24134

Tomteadresse:

Lunnestien 5B
0690 Oslo

Gnr / Bnr: 147 / 280

Tiltakshaver:

Helge Hammerhoft
Lunnestien 5B
0690 Oslo
hammert@online.no
906 05 905

Tegningsnr.:
E1

Tegning:
Plan Kjeller

Nordpil:

Målestokk:
1:100

Format:
A4

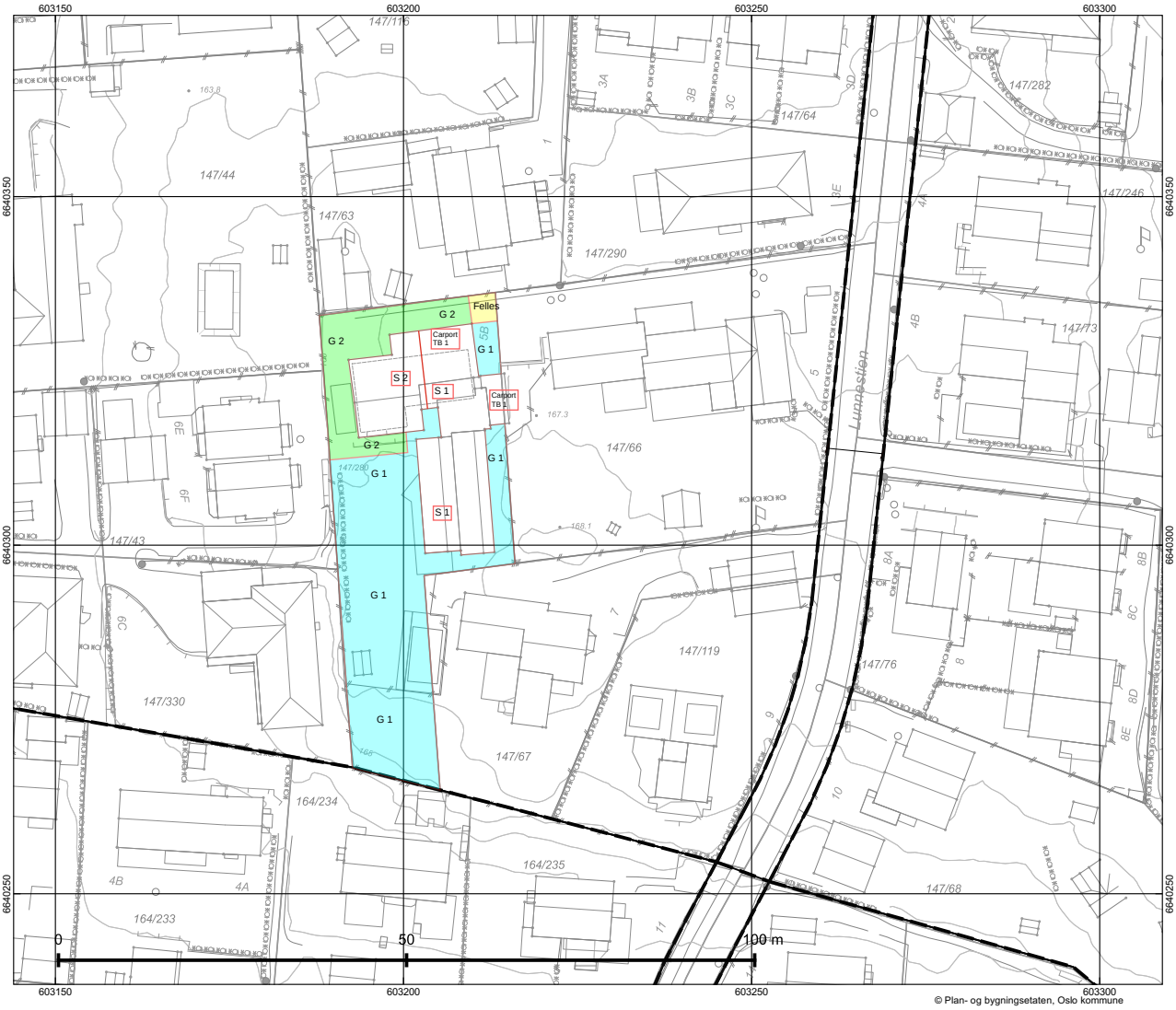
Tegner:
JKH

Kontroll:
AB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
14.03.2025

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no



Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: LUNNESTIEN 5B

Gnr/Bnr: 147/280

PlottID/Best.nr: 327138/ 86505667

Deres ref.: 197363

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lunnestien 5B. Sameiet ble opprettet vedtinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den XX.XX.XXXX.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 147, bnr. 280 i Oslo kommune og består av 2 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon med 1/2 hver. Sameiebrøken fremgårav seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

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

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

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

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet skal benyttes.

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

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

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

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

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

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

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

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

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

7. SAMEIERMØTER OG STYRE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

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

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

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal

bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

Stemmeberegning og flertallskrav

I Sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endring av vedtektene krever enstemmighet. Styret består av 2 medlemmer.

VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Seksjonene tegner egne eller felles bygningsforsikringer.

OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 08.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 08.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-147/280 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lunnestien 5A...5B 0690 OSLO
Fakturamottaker:	Hammertoft Trine Holstad Lunnestien 5b 0690 OSLO
Eiernavn:	Hammertoft Trine Holstad

Kommunale avgifter	NOK 45 605,53
Eiendomsskatt	NOK 3 553,00
Totalt	NOK 49 158,53

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 553,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	34 134,81
Renter	24,00
Totale avgifter	**49 158,53**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Lunnestien 5B

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	10 min 0.8 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	6 min 2.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 78A, 78B	3 min 0.3 km
Ulsrud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.8 km

BARNEHAGER

Bøler Menighets barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Eftasåsen barnehage (1-6 år) 63 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	9 min
Coop Prix Østmarkveien	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	10 min
Boots apotek Bøler	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	10 min

SPORT

Bølerbanen	8 min
Bøler skole	8 min
EVO Bøler Senter	10 min
Mudo Ulsrud	12 min

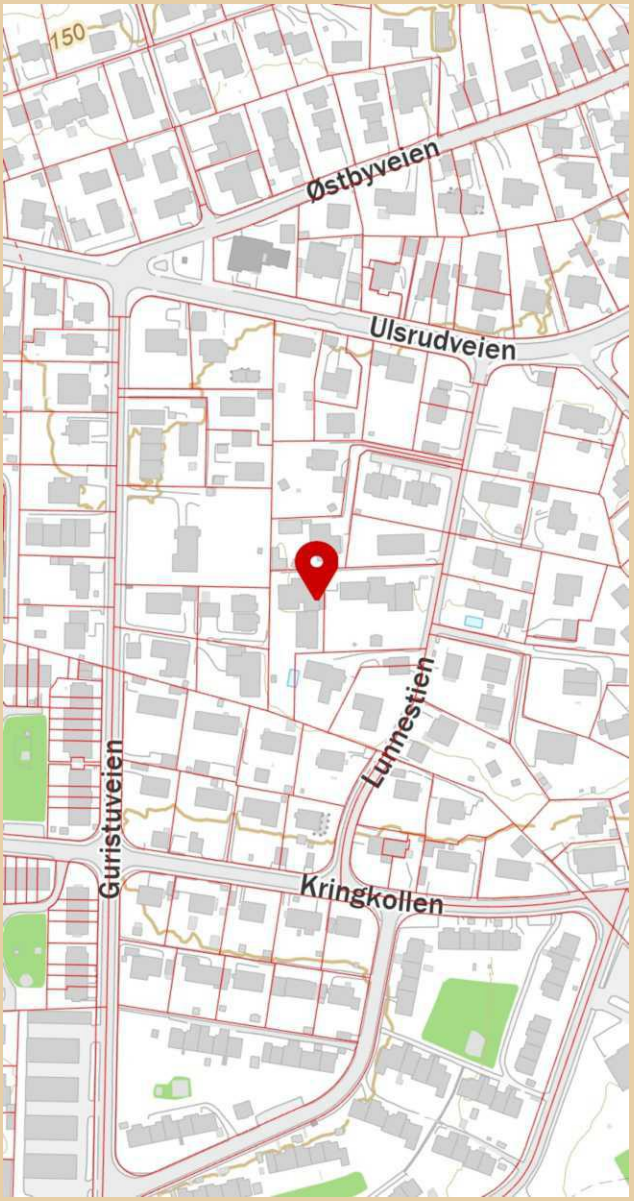
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lunnestien 5 B, 0690 Oslo
Gnr. 147, Bnr. 280, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260198

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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