PRIVATMEGLEREN

MELUMVEIEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

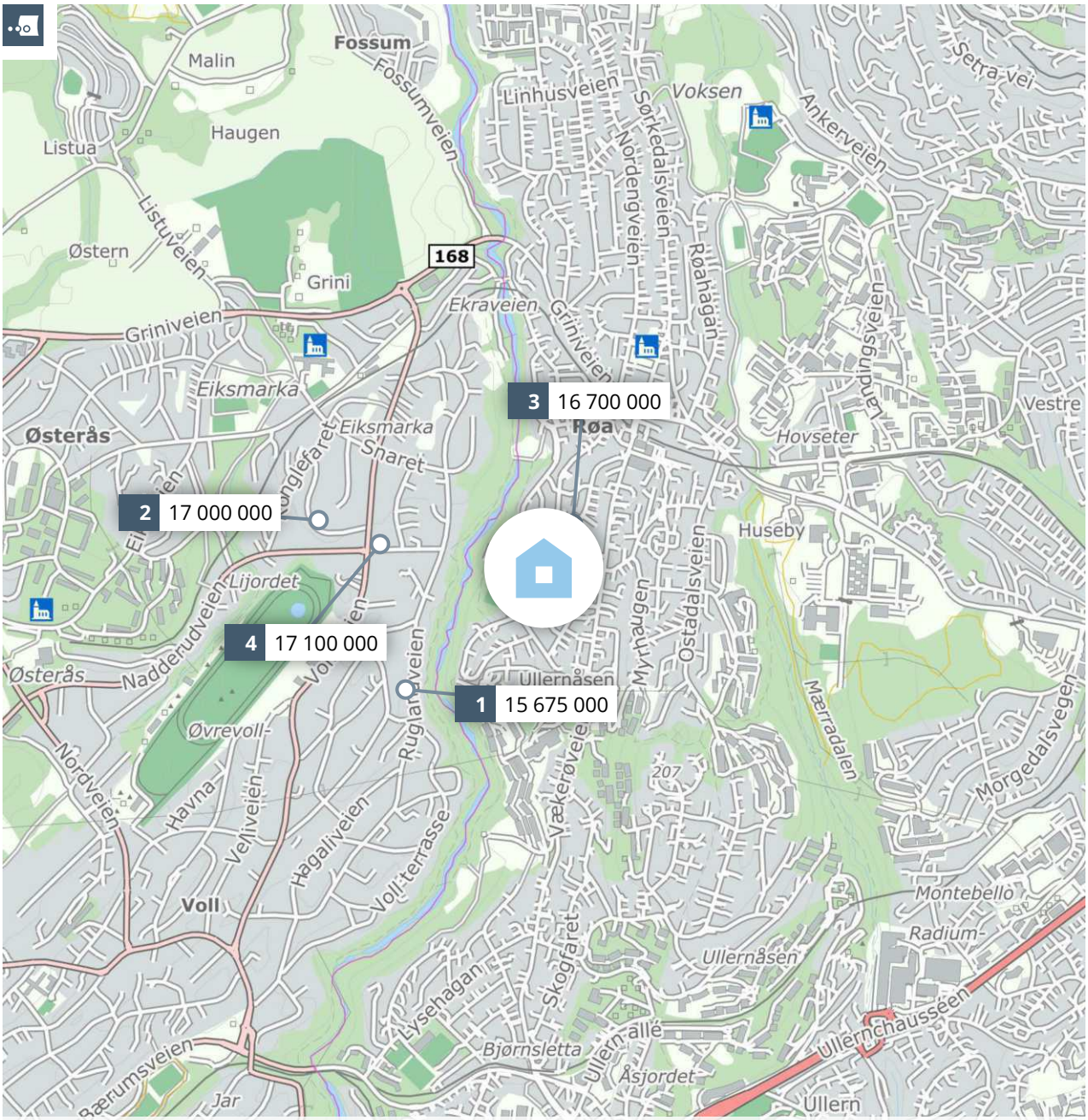
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MELUMVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 24.08.2026

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Melumveien 14, 0760 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 12 BNR 323 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RØA

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	86 634
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	59 m²	4 m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ruglandveien 72 A				15.05.2026	16 350 000	**15 675 000**	0	15 675 000	**81 218**
	193 m²	1979	828 m²	4 sov						
2	Hasselbakken 14				29.03.2025	17 900 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**84 577**
	201 m²	1960	1 504 m²	4 sov						
3	Finnhaugveien 14				16.09.2025	14 500 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**88 830**
	188 m²	1937	1 068 m²	3 sov						
4	Nordjordet 11				25.08.2025	16 800 000	**17 100 000**	0	17 100 000	**85 075**
	201 m²	1950	441 m²	4 sov						

Melumveien 14 er en tidstypisk funkisenebolig fra 1939 med en helt egen signatur, kronet av den karakteristiske buede stuen. Boligen ligger i et veletablert og rolig villaområde på Røa, med stor og solrik hage, vinterhage og god plass både ute og inne. Original sjel møter nyere oppgraderinger, og eiendommen har uvanlig gode muligheter for familieliv, uteliv og videre utvikling.

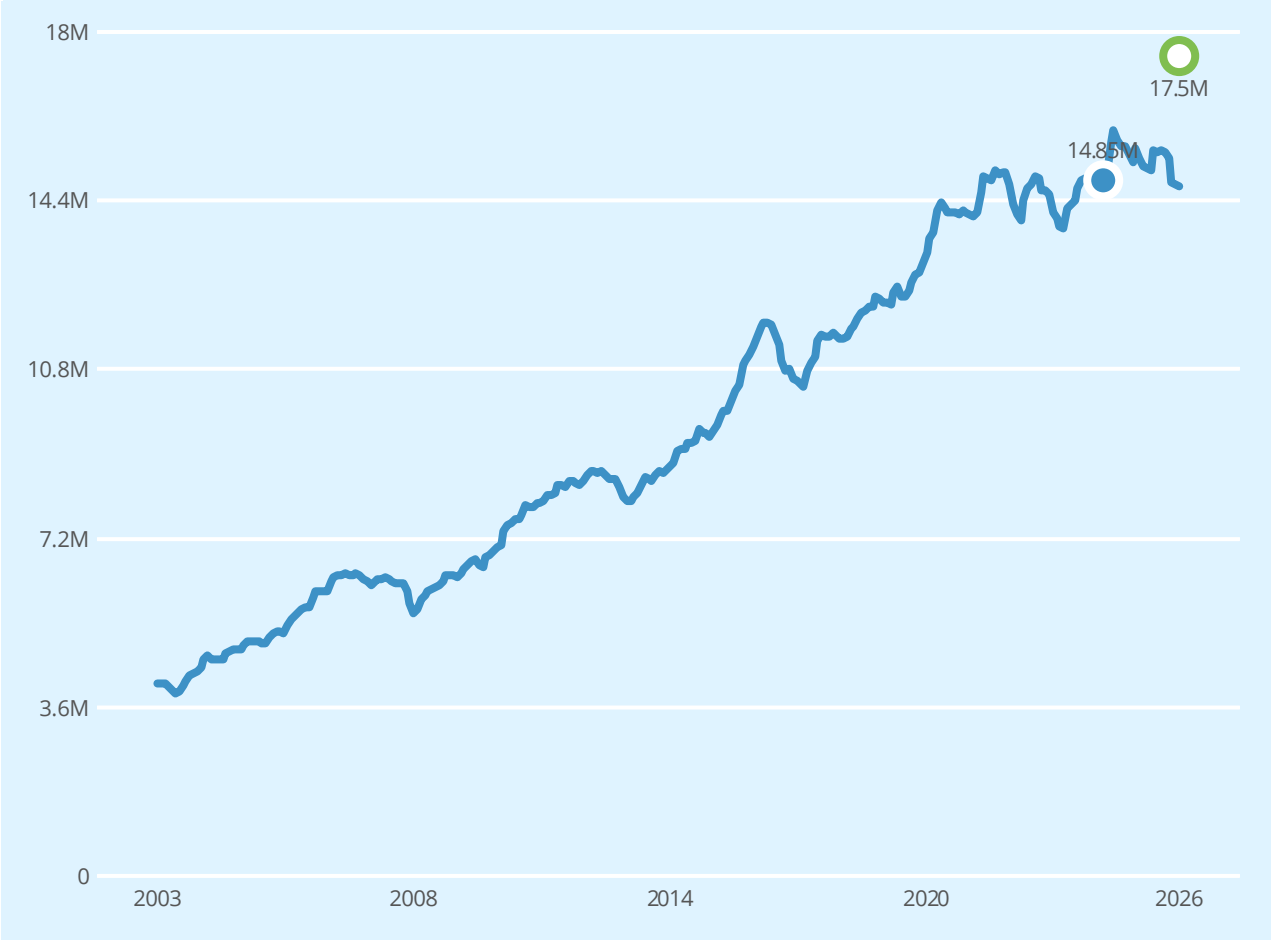
- Garasje (54 kvm) med tre porter og carport ved huset, god parkeringskapasitet
- Nytt kjøkken fra Strai (2025) i lys eik, med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Stor, opparbeidet og skjermet hage med gode solforhold
- Underetasje med egen inngang som gir fleksible bruksmuligheter
- Rolig og veletablert villaområde nær Røa sentrum, marka og Lysakerelven
- Karakteristisk funkisarkitektur fra 1939, opprinnelig tegnet av arkitekt Einar Foss

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.08.2024	14.11.2024	02.12.2024	14 950 000	14 850 000	0	14 850 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

76
eneboliger til salgs

26.4M
25.7M
24 754 000 Prisantydning i snitt
24.3M
23.6M
22.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

47
eneboliger solgt

21.6M
20.8M
20.0M
19 086 000 Prisantydning i snitt
18 319 000 Salgspris i snitt
17.6M
16.8M

Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 634 Melumveien 14 Totalpris 17 500 000

74 327 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

73 708 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Melumveien 14, 0760 OSLO
OSLO kommune
gnr. 12, bnr. 323

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1685 **Eiendomsverdi ref nr:** YP7285

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra takfot.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Overbygget i kjeller har taktekking med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning og dels plateslått fasade.
Vinduene er malte og har 2-lags glass, 3-lags glass og doble glass. Ett glass i kjeller er av typen blyglass.
Et vindu er skiftet etter befaring.
Det er ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre fra 1987 og skyvebalkongdør i aluminium fra 1988. Dørene har 2-lags glass.
Treterrasse med adkomst i fra utvendig trapp, hage og u.etg. på ca. 69 m².
Terrassen er over utvendig bod med adkomst i fra soverom.
Det opplyses fra tidligere eier at ny membran lagt i 2017.
Boligen har trapper med skifertrinn til entré og mellom bolig og carport og steintrapper fra terrasse til hage.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, flis, laminat, teppe, vinyl og malt betong.
Parkett i entré, gang 1 og 2, kjøkken og stue i 1.etg. er slipt i 2025.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Det er vegger med malte plater, malt mur, tapet, malt strietapet på vegger
Det er malte plater i himling og malt betong.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskillet er av trebjelkelag og støpt betong.
Det er mursteinspipe, åpen peis på kjøkken og peisovn i stue.
Gulvet er av betong. Veggene er innvendig utforede på deler av grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er en tretrapp i etasjeskille.
Det er malte innerdører, skyvedører til kjøkken med blyglass.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Badet har flislagte vegger og himlingsplater. Gulv med fliser og elektriske varmekabler. Gulvsluk av plast og smøremembran av ukjent utførelse.
Naturlig ventilert i himling.
Badet har flislagte vegger og himlingsplater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er rundt 3 mm. da membran er under flisnivå.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, ingen synlig membran ble registrert.
Det opplyses en tidligere lekkasje på 2000-tallet som ikke er utbedret.
Våtrommet har plastsluk.
Gulvmontert toalett, dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over og sideskap. Innmurt badekar og dusjkabinett.
Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6,3.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45 mm. fra terskel.
Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent på gulv. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel.
Det er eldre soilsluk.
Utslagskum av stål med to greps blandebatteri med tappekran, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,5.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom 2
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Badet har flislagte vegger i dusjsone og malte plater på resterende vegger og malte plater med downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Synlig vanntett sjikt er et malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt.
Våtrommet har plastsluk.
Veggmontert toalett,servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, fordelerskap for vann, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. kontrolltaking er oppgitt under terskel til dør.
Våtrom var ikke ferdigstilt på befaringsdagen, ferdigstilt etter befaring iflg. eier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken m/spiseplass
Innredning med glatte fronter, kjøkkenøy, vitrinedør, stålkum med ettgreps blandebatteri, benkeplate av granitt, sokkelflis over deler av benk, integrert kjøleskap, integrert fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn, integrert stekeovn og platetopp.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Underetasje › Entré/Kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i kompositttkum , plate over deler av laminatbenkeplate, integrert stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap med fryser.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Gulvmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri.
Ferdigstilt etter befaring iflg. eier.
Naturlig avtrekk.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Bod(badstue er revet)
Badstue er revet og er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede og nyere rør i rør, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Det er støpejernsrør og plastrør
Elektrokjele fra 2023
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
Radiatorene og rørene er fra byggeår og 1987 (ca årstall). Eldre styringssystem. Tidligere eier opplyser at det var overhaling av radiatorer i 2023.
Det er montert flere sikringsskap med automatsikringer i boligen
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Deler av anlegget er fra byggeår, men det ble gjort flere større endringer under og etter ombyggingen i 1987 fra tidligere eier og nåværende eiere opplyser har fått utført arbeider på el-anlegget av autoriserte elektrikere.
Eier opplyser: Vi hadde inn en elektriker da vi etablerte nytt kjøkken i boligens første etasje, og da det ble laget kjøkken og bad i underetasjen.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling/stedlige masser.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Tidligere eier opplyser at det ble drenert rundt deler av bygningen (mot Melumveien) i 2023. Det ble videre opplyst at det trolig ikke ble drenert helt ned og under sålen alle steder som ble drenert.
Det er synlig grunnmursplast med topplist.
Det er betonggrunnmur med med utvendig malt puss.
Eier har utbedret overflate muer etter bafering.
Det er natursteinsmur.
Terreng rundt boligen med belegningsstein, grus og veranda.
Tomteforholdet har avløpsledning av støpejernsrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av jern/stålrør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tidligere eier opplyser at nedgrav oljetank ble grav frem og fylt med sand. Metoden inspisert og godkjent av Oslo Kommune i 2018.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På mottatte godkjente tegninger kommer det ikke frem hvilken bruk de fleste rommene skal ha. Det er det er gjort endringer etter byggeår.
Ingen opplysninger om endringer av bruken underetasjen er fremlagt, det er byggemeldt følgende rom: fyrrom, bryggerhus, tøykerum, matbod, peisstue, wc og bad. Ingen tegninger for bod med utvendig adkomst.
Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på lovlighet og godkjent bruk av boligen.
Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

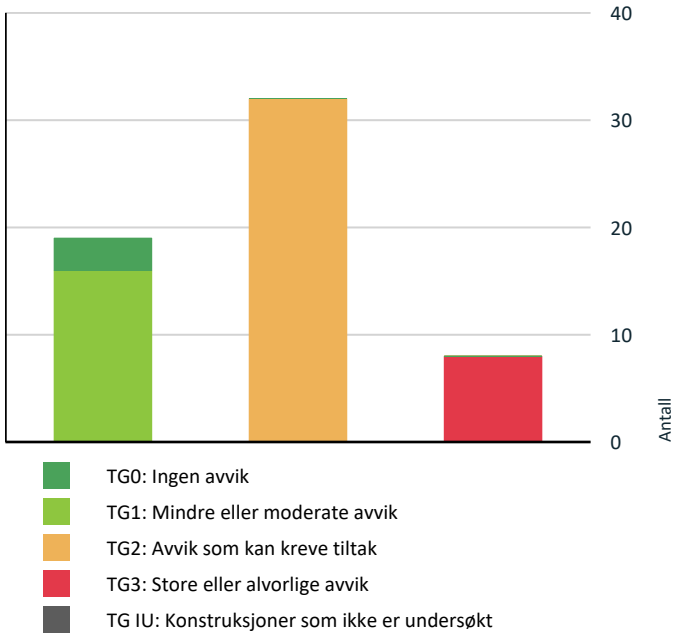
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

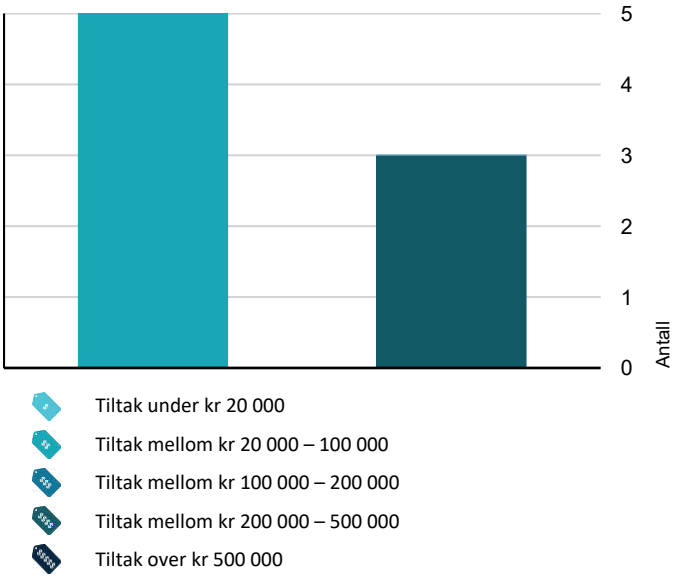
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1939 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Terrasse med utgang i fra soverom — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking til overbygg i kjeller — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Entré/Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Entré/Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Avvik: Gå til side

⚠ Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

⚠ Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt, boliogen er under utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Kjøkkenet (spisedelen) er bygget lengre ut og carporten er bygget sammenhengende med boligen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 2 Taktekking til overbygg i kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Overbygget i kjeller har taktekking med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.



Viser overbygg med mosedannelse,

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning og dels plateslått fasade.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende.
Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.

• Dels sprekker i trevirke og slitt kledning på værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom bordkledning og vannbrett. Denne avstanden gir en begrenset levetid, økt risiko for skader i boligen og krever hyppigere vedlikehold.

• Sprekker i trepanel på bolig er vanligvis forårsaket av fukt og uttørking. Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelser i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.

Tørkesprekker oppstår når treverket tørker ut, spesielt etter mye sol og varme, og er særlig synlig på mørke, malte fasader. Tørkesprekker er hovedsakelig et estetisk problem, men kan på sikt gi inngang for fukt om det ikke overflatebehandles.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass, 3-lags glass og doble glass. Ett glass i kjeller er av typen blyglass.
Et vindu er skiftet etter befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det er vindu med blyglass.

• Vindu med blyglass krever spesialsanering grunnet bly kan føre til helseskader.



Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre fra 1987 og skyvebalkongdør i aluminium fra 1988. Dørene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Eldre dører med bruksslitasje.
Usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelser.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

• Dørene sine bevegelige deler bør smøres jevnlig for å unngå redusert levetid.

• Gamle dører kan slippe ut litt mer varme enn moderne dører, noe som vil føre til økt oppvarmingskostnad om vinteren. Tetningslister blir mindre elastiske over tid,eldre tetningslister bør skiftes ut for å unngå trekk og uønsket varmetap.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse med adkomst i fra utvendig trapp, hage og u.etg. på ca. 69 m².

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde på eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

TG 3 Terrasse med utgang i fra soverom

Beskrivelse

Terrassen er over utvendig bod med adkomst i fra soverom.
Det opplyses fra tidligere eier at ny membran lagt i 2017.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har trapper med skifertrinn til entré og mellom bolig og carport og steintrapper fra terrasse til hage.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløpe i trappeløpene.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløpe bør monteres for å oppfylle krav til trapp.
Hensikten med kravet om sikker avgrensing av trapper er å unngå at personer faller utenfor trappeløpet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, flis, laminat, teppe, vinyl og malt betong.
Parkett i entré, gang 1 og 2, kjøkken og stue i 1.etg. er slipt i 2025.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i fuger til flis.

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget), spreng mellom fliser i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Det er påvist sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
En ytterligere kontroll av fliser i vinterhage bør utføres og ses i sammenheng med setninger.

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Det bør vurderes utbedring av sprang mellom fliser for å unngå snublefare og redusert brukskomfort, samt for å forhindre ytterligere skade på gulvoverflaten.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malte plater, malt mur, tapet, malt strietapet på vegger
Det er malte plater i himling og malt betong.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

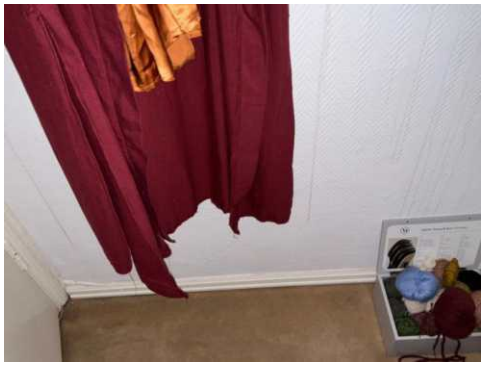
• Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med bruksslitasje og merker etter festemidler kan utbedres ved sparkling og overmaling for å oppnå et penere estetisk uttrykk. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig kosmetisk, uten umiddelbar risiko for skade på konstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag og støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt 29 mm. gjennom hele rommet i vinterhage.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Skjevheter i gulv kan tyde på setninger i grunn, ytterligere undersøkelser bør påregnes. Utbedringer bør påregnes om skjevheter utvikler seg ytterligere.
Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.



Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.
Det er ikke fremlagt radonmålinger på utleid bolig.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, åpen peis på kjøkken og peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Noe dårlig trekk fra peis i stue hvor innsats ble montert i 2022.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt utbedring av peisinnsatsen for å sikre tilfredsstillende trekk. Manglende eller dårlig trekk kan føre til røykinnslag, dårlig forbrenning og økt risiko for sot- og brannskader.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.



For liten avstand med ubrennbart materiale foran ildsted, kravet er 30 cm.



For liten avstand med ubrennbart materiale foran ildsted, kravet er 30 cm.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

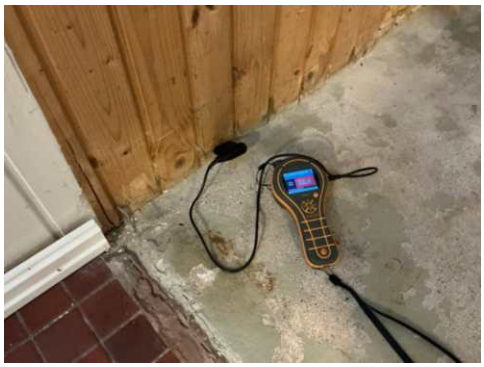
Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene er innvendig utforede på deler av grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Det er registrert høy fukt i trepanel på innforet vegg i tidligere badstue.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i trepanelet på den innforede veggen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fjerne fuktkilder.
Konsekvensen av vedvarende høy fuktighet er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt mulig forringelse av innemiljøet.
• Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i underetasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en tretrapp i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte innerdører, skyvedører til kjøkken med blyglass.

Vurdering av avvik:
• Dørene har bruksslitasje og stedvis merker.
• Det er innvendige dører med blyglassfelt.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forbedre utseende og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, vil slitasje og merker kunne forverres over tid, noe som kan redusere både estetisk verdi og brukskvalitet.
• Dører med blyglass krever spesialsanering grunnet bly kan føre til helseskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Før 1949:
Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen for å avdekke støynivå/eventuelle mangler.
Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, trafikk og redusert bokomfort.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater. Gulv med fliser og elektriske varmekabler. Gulvsluk av plast og smøremembran av ukjent utførelse.
Naturlig ventilert i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Det opplyses i tidligere rapport at det har vært en lekkasje fra badet på tidlig 2000-tallet som ikke ble utbedret.
Det ble

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tidligere lekkasje som ikke er utbedret tyder på utett eller manglende membran i våtsone.
Utbedringer nå påregnes for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Tilstandsrapport









Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er rundt 3 mm. da membran er under flisnivå.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, ingen synlig membran ble registrert.
Det opplyses en tidligere lekkasje på 2000-tallet som ikke er utbedret.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Det er utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det opplyses i tidligere prospekt at membran ikke er tett, det er ikke utbedret tettesjiket etter tidligere lekkasje.

Tidligere lekkasje som ikke er utbedret tyder på utett eller manglende membran i våtsone.
Utbedringer nå påregnes for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det anbefales videre bruk av lukket system/dusjkabinett, dette minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.
Overflater må utbedres om dusjkabinett fjernes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over og sideskap. Innmurt badekar og dusjkabinett.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Innredning og utstyr av eldre dato.
Deler av badets utstyr, som blandebatterier, badekar og dusjkabinett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

• Ikke behov for tiltak utstyr nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert elektronisk styrt vifte.

Konsekvens/tiltak
• Elektronisk avtrekksvifte og tilluft bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelasting over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Elektronisk avtrekksvifte og tilluft bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelasting over tid vil føre til sopp og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6,3.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45 mm. fra terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent på gulv. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Utett løsning mellom veggplater og gulv, det er montert en gummilist som stedvis mangler.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Overgang vegg og gulv en utett, fare for skade ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum av stål med to greps blandebatteri med tappekran, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Innredning og utstyr av eldre dato.
Deler av våtrommets utstyr, som blandebatterier og dusjkabinett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

• Ikke behov for tiltak utstyr nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert en elektrisk styrt vifte.

Konsekvens/tiltak

• Elektronisk avtrekksvifte og tilluft bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelasting over tid vil føre til sopp og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,5.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger i dusjsone og malte plater på resterende vegger og malte plater med downlights i himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Synlig vanntett sjikt er et malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett,servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, fordelerskap for vann, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. kontrolltaking er oppgitt under terskel til dør.
Våtrom var ikke ferdigstilt på befaringsdagen, ferdigstilt etter befaring iflg. eier.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, kjøkkenøy, vitrinedør, stålkum med ettgreps blandebatteri, benkeplate av granitt, sokkelflis over deler av benk, integrert kjøleskap, integrert fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn, integrert stekeovn og platetopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

UNDERETASJE > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i kompositttkum , plate over deler av laminatbenkeplate, integrert stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap med fryser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

UNDERETASJE > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri.
Ferdigstilt etter befaring iflg. eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BOD(BADSTUE ER REVET)

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Badstue er revet og er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede og nyere rør i rør, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Manglende tettemuffer til varerør på kjøkken bad.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Tettemuffer vil stenge ende av varerør slik av eventuelt lekkasjevann fra rørene kommer ut ved fordelerstokker i skap å unngå eventuelle skader i skap uten drenering.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er støpejernsrør og plastrør

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Elektronisk avtrekksvifte med direkte utkast bør monteres for å begrense fuktbelastningen i våtrom og på kjøkken, for høy fuktbelasting over tid vil føre til sopp og fuktskader.
Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.
Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Elektrokjele fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
Radiatorene og rørene er fra byggeår og 1987 (ca årstall). Eldre styringssystem. Tidligere eier opplyser at det var overhaling av radiatorer i 2023.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Eldre isolasjon på rør bør kontrolleres for asbest, da vil det kreves spesialsanering av isolasjonen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er montert flere sikringsskap med automatsikringer i boligen
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Deler av anlegget er fra byggeår, men det ble gjort flere større endringer under og etter ombyggingen i 1987 fra tidligere eier og nåværende eiere opplyser har fått utført arbeider på el-anlegget av autoriserte elektrikere.
Eier opplyser: Vi hadde inn en elektriker da vi etablerte nytt kjøkken i boligens første etasje, og da det ble laget kjøkken og bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling/stedlige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Tidligere eier opplyser at det ble drenert rundt deler av bygningen(mot Melumveien) i 2023. Det ble videre opplyst at det trolig ikke ble drenert helt ned og under sålen alle steder som ble drenert.
Det er synlig grunnmursplast med topplist.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Stedvis saltgjennomslag på veggglater.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Eldre drensrør har overgått til forventede levetid.
Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av mangler/defekte deler/skader på utvendig drenering. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av fuktsikring av bygget og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur med med utvendig malt puss.
Eier har utbedret overflate muer etter bafering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert om er symptom på setninger i søyle/fundament til vinterhage.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
Eier opplyser: Vinterhagen fikk setningskader etter at tidligere eier gjorde oppgraderinger i hagen. Dette har ført til av skyvedør på veranda ikke går helt igjen i topp uten å bruke makt.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til setningssymptomene i søyle/fundament til vinterhage, for å unngå videre bevegelser og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på bygningen.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med belegningsstein, grus og veranda.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforholdet har avløpsledning av støpejernsrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av jern/stålrør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Tidligere eier opplyser at nedgrav oljetank ble grav frem og fylt med sand. Metoden inspisert og godkjent av Oslo Kommune i 2018.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er vindu med blyglass.

• Vindu med blyglass krever spesialsanering grunnet bly kan føre til helseskader.

• Rekkverkshøyde på eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bil og lagringsplass.

Byggeår
1988

Kommentar

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med støpt gulv på grunn.
Yttervegger er av blokkmur og takkonstruksjon av lettbetongplank, tekket med takpapp fra 2021.
Tre stk. leddporter hvor av en har portåpner, samt vinduer med isolerglass.
Det er innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

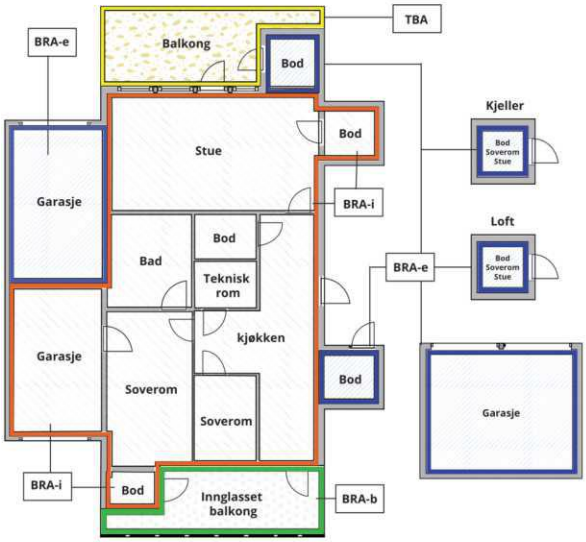
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	117		4	121	
Underetasje	85	5		90	65
SUM	**202**	**5**	**4**		**65**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré m/trapp, gang, kjøkken m/spiseplass, stue, soverom, soverom 2, gang 2, bad		Innglasset veranda
Underetasje	Trapperom, stue soverom, gang, bod (badstue er revet), bad/vaskerom, bod, kott, toalettrom, kontor, entré/kjøkken, bad/vaskerom 2, soverom	Bod m/utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På mottatte godkjente tegninger kommer det ikke frem hvilken bruk de fleste rommene skal ha. Det er det er gjort endringer etter byggeår.
Ingen opplysninger om endringer av bruken underetasjen er fremlagt, det er byggemeldt følgende rom: fyrrom, bryggerhus, tøykerum, matbod, peisstue, wc og bad. Ingen tegninger for bod med utvendig adkomst.
Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på lovlighet og godkjent bruk av boligen.
Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad i u.etg. er nytt i 2026, det er montert kjøkken i u.etg. i 2026

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjente lysforhold i kjellerstue, og kontor.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		54		54	
SUM		**54**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje med plass til tre biler	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Cornelius Ramstad Musto	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	323		0	1080.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Melumveien 14

Hjemmelshaver
Torgrimsen Camilla, Musto Cornelius Ramstad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen. , private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Varme

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer, vedovn og varmekabler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	24.08.2026	Revidert tekst på el-anlegg.

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260079
Addresse	Melumveien 14		
Postnr.	0760	Sted	OSLO
Selgers navn	Cornelius Ramstad Musto		
Selgers navn	Camilla Torgrimsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

desember 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år ca

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if forsikring

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra dusjvegg for 20 år siden. Baderommet ble bygget i 1987 ifm ombygging av boligen. Dusjkabinettinstallert som erstatning for dusjvegg. sluk må holdes rent for å unngå lekkasje

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:

bad i øverste etasje ble opført i 1987, dusjkabinett satt inn i 2024 (av tidlifere eier). Nytt bad oppført i underetasje i 2025

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:

Vi har foto underveis og fakturaer fra utførende for bad i underetasje

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

membran ble lagt på bad i underetasje

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk ble lagt på bad i underetasje

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:

Varmekabler og alt elektrisk ble lagt nytt

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:

Ja, ettersendes så fort vi mottar fra elektriker

Initialer selger:
C M
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

tilkobling av nytt toalett

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:

Venter på dokumenter fra rørlegger, må ettersendes

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

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

Beskrivelse:

Noe dårlig trekk fra peis i stue hvor innsats ble montert i 2022.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekker og løs puss

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe råte i bord på veranda

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:

Membran på veranda 2017. Tekking av tak garasje 2021 (fra tidligere eier). Det er bestilt utskiftning av et isolerglass på det ene soveromsvinduet. Vindu byttes innen september/oktober.

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:

Vi vil kunne dokumentere for utskiftet isolerglass etter at jobben er utført

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

Beskrivelse:

Vært fukt ved yttervegg mot Melumveien i underetasje. Drenert i i 2023. Fortsatt noe fukt, kan komme fra trapp. Vi har gjort kosmetiske grep på innside der dette har vært synlig.

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:

Gumund Nordsveen har utført drenering og stenlegging (ved tidligere eier)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nei, dette skjedde under tidligere eier.

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?

Ny rominndeling skjedd under tidligere eier. Vi har satt opp en lettvegg i kjellerstuen, etablert et bad og et lite kjøkken

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

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:

Vi hadde inn en elektriker da vi etablerte nytt kjøkken i boligens første etasje, og da det ble laget kjøkken og bad i underetasjen

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:

Forespurt elektriker om disse, må ettersendes

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

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

Beskriv:

Tidligere eier opplyser at nedgrav oljetank ble grav frem og fylt medsand. Metoden inspisert og godkjent av Oslo Kommune i 2018.

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

Beskrivelse:

Nedgrav oljetank grav frem og fylt med sand. Metodeninspisert og godkjent av Oslo Kommune 2018

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

Beskrivelse:

utleiebar del av underetasje leies ut per dags dato. ikke sendt inn til kommune for godkjenning, leies ut som utleiebar del av bolig.

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

☑ 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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Tekking av tak garasje 2021 under tidligere eier, utført av A Membran AS. Vi har ikke dokumentasjon på dette

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:

Tekking av tak garasje 2021 under tidligere eier, utført av A Membran AS. Vi har ikke dokumentasjon på dette

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Beskrivelse:

det er varslet om at fotballbanen nedenfor boligen skal oppgradere sine lysmaster

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Heftelser fra 1938 foreligger hvor det fremgår at tomten ikke kan deles.

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

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	24.08.2026
Signert av	*Cornelius Ramstad Musto*
Signert av	*Camilla Torgrimsen*

Initialer selger:
C M
C T

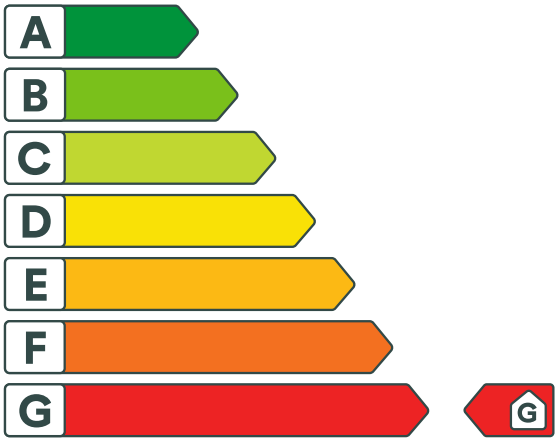
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Melumveien 14, 0760 OSLO**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335662**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80050216**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **323**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **425,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **425,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **93 361 kWh**

Melumveien 14, 0760 OSLO

Detaljering

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

Melumveien 14, 0760 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 8: 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 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

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: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 utendørs

Tiltak 26: 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 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 28: 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 29: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

G.nr. 12 Br.nr. 323

Meltumveien 14

J.nr. 1947-8706

Oljefyr

G.nr. 12	B.nr. 323
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	8706-47
Dat.	29/7
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKERS BRANDVESEN
15/2/1
1850 19 AUG 1947

angående Oljefyrings anlegg

Eier:
Mr. A. Arbo

adr. Helsingsv. 14, Rø

Anmelder:
Hj Gotlandske Petroleumscomp.

adr. Postboks 359, Oslo.

Sted:
Rø

Parsell nr.

av

Tomt nr. 14

til Helsingsv.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei)

Bransjef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr:

Ferdigattest:

Overrendes brannvesenet. Aker under henvisning til bilag nr. 1-3

Aker Kommune, Bygningskontrollen, den 15/8-47

Rolf Hafslund

AKTIESELSKAPET

ØSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI

Esso

TELEFON: 41 00 00
TELEGRAMADR. PETROLEUM, OSLO
BUNKERAVD. ESSOFUEL, OSLO
SKIBSAVD. NORSESHIP, OSLO

OSLO, 4. desember 1947.
PRINSENSGATE 36
POSTBOKS 359

Herr Bygningssjefen i Aker,
Heimdalsgt. 1,
Oslo.

AKERS BRANDVESEN
10 DEC 1947

AKER BYGNINGSKONTROLL
14807 - 5 DEC. 1947
G.NR. 12 B.NR. 323
BILAG NR. 7

VÅR REF. APC/[illegible]326

Oljefyringsanlegg - nr. 1246 - gnr. 12, bnr. 323,
Minister A. Urbye, Melumsvn. 14, Röa.

Vi viser til vår byggeanmeldelse av 18. juni d.å., og tillater oss herved på vår kundes opfordring å söke dispensasjon for dören til fyrhuset, som er innadslående. Denne er beslått på forskriftsmessig måte.

Gangen utenfor er liten, så en utadslående dör til fyrhuset vil kollidere med andre kjellerdörer. Dören fra fyrhus til bryggerhus og vaskerum er derimot utadslående, og da bryggerhuset er forsynt med vindu, kan dette tjene som nödutgang.

Ærbödigst
pr. A/S ÖSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI

Oljefyringsavdelingen.

4/12 47

Alle offerter og overenskomster er underlastet almindelig gjeldende regler for "force majeure".

AKTIESELSKAPET

ØSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI

TELEFON: 42 58 47
TELEGRAMADR. PETROLEUM, OSLO
BUNKERAVD. ESSOFUEL, OSLO
SKIBSAVD. NORSESHIP, OSLO

Esso

AKERS BRANDVESEN
2326 10 DEC 1947

OSLO, 18. juni 1947.
PRINSENSGATE 36
POSTBOKS 359

Herr Bygningssjefen i Aker,
Heimdalsgt. 1,
Oslo.

AKERS BRANDVESEN
1553 15 SEP 1947

VÅR REF. APC/KB

AKER BYGNINGSKONTROLL
8706 29 JUL 1947
12 323
2

Oljefyringsanlegg - nr. 1246, gr. nr. 12, br.nr. 323, Melumveien 14, Röa, tilhörende: Min. A. Urbye.

Vi tillater oss herved å anmelde installasjon av

1 stk. GILBARCO helautomatisk oljebrenner som forhandles av A/S Östlandske Petroleumscompagni, Oslo.

Vi kan oppgi följende data:

1. Avtrekkpiepens effektive tverrsnitt: 23 cm. x 23.cm., höide: 10 m.,
2. Tverrsnitt av lufttilförselskanal: 15 cm. x 20 cm.,
3. Kjelens heteflate: 4 m2,
4. Forutsatt oljeforbruk.....: 4 kg./h,
5. Forutsatt varmeydelse.....: 32.000 kcal/h.

Lagertank på 3.000 l. plaseres som vist på vedlagte tegning. Tegning in duplo samt anmeldelsesgebyr kr. 5.-, följer vedlagt.

Ærbödigst
Pr. A/S ÖSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI
Oljefyringsavdelingen.

Tiltredes av eier: Andreas Urbye

Innl.:
1 sjekk kr. 5.-,
tegning.

Alle offerter og overenskomster er undergitt almindelig gjeldende regler for "force majeure".

Gnr. 12 Bnr. 323

Melumveien 14.

Jnr. 1987-185

Tilbygg til enebolig samt carport

Bygningsenhetsnr.: 80050216

21/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

12/323 Melumveien 14

87/185

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Antatt verdi: 300000,-

Meldt GAB F 8/7-88 H.U

Kan ferdigattesteres

Oslo 24/11-88

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 15.6.88
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 3/89 dato — sign.
- ☐
- Ferdigbesiktigelse 13/6-88 J.I.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 12/12-88

Ferdigattestert 14-12-88 BS

Arbeidets art: Tilbygg til enebolig samt Carport.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
12	323		

Matr. nr.

Adresse: Melumveien 14

Byggherre: Harald Sjølshagen.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
15. JAN 87 00185
Mottatt 21 JAN. 1987

Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Melumvn. 14. 0751 OSLO 7	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 323	Parsellnr.
Byggherre	Harald Sjølshagen	Adresse og telefonnr.	Melumvn, 14, 0751 OSLO 7	
Anmelder	Thor Furuholmen	Adresse og telefonnr.	Sørkedalsvn. 24 0369 Oslo 3	

Arbeidets art: Tilbygg - Bolig og carport

Bilag:
Plan og oppriss 1:100
Situasjonskart 1:500

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

BYGNINGSENHETS nr. 8 k. 101 s. 5 10 21 / 1

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m²	31	1020,-
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	3,5 m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	1020,-

Byggebeskrivelse:
Eksisterende murvegg fjernes. Gulvet forlenges 150 cm og nye vegger mures i "Leca" isolasjonsblokk. Taket heves og bygges korresponderende med husets hovedtak.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn. ~~teknikens~~ lovens §: 70 pkt. 2	Avstand fra nabogrense. Avstand til midt-regulert vei er 6 m (korresponderende med nåværende hus' fasade).
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 15.1.1987

Byggherrens underskrift

Thor Furuholmen
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				Veisak 3/2-87

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2. 5000. Andvord. 17/5/76.—

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender: Harald Sjølshagen

Melumvn. 14, 0751 Oslo 7

Oslo, den 15.1.87

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Melumvn. 14, Gnr. 12, bnr. 323	Tilbygg	Bolig og carport.

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strøk med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boligsstituttet for Oslo, Kristian Aug.gt. 12 I, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 ANDVORD.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Gnr. 12, bnr. 223 Melumvn. 12	Knut Erik Lund Melumvn. 12, 0751 Oslo 7	1518		
Gnr. 12, bnr. 284 Melumvn. 16	Solveig Clausen Melumvn. 16 0751 OSLO 7	1515		
Gnr. 12 bnr. 227 Melumvn. 15	Jorun og Leif Sønju Melumvn. 15, 0751 OSLO 7	1517		
Gnr. 12, bnr. 641 Melumvn. 17	Inger Lise Christie Melumvn. 17, 0751 Oslo 7	1516		
Gnr. 12, bnr. 215 Melumvn. 19	Turid Ellen Hansen Melumvn. 19 0751 Oslo 7	1519		
Gnr. 12, bnr. 332 Kr. Auberts vei 18-20	Oslo Kommune, v/boligetaten Akersgt. 55 0180 OSLO 1	1514		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger: 6

sign.

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	12/323 Melumveien 14	Journalnr. 87/185
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg til enebolig samt carport	Innlevert ~~21.1.87~~
Byggherre	Harald Sjølshagen, Melumvn. 14, 0751 Oslo 7	
Anmelder	~~Thor Furuholmen, Sørkedalsvn. 24, 0369 Oslo 3~~	

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

03 FEB. 1987
EKSPEDISJONEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 APR. 1987

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, ~~er ordnet/ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

Oslo veivesen, den 3/4-87 K. Aune

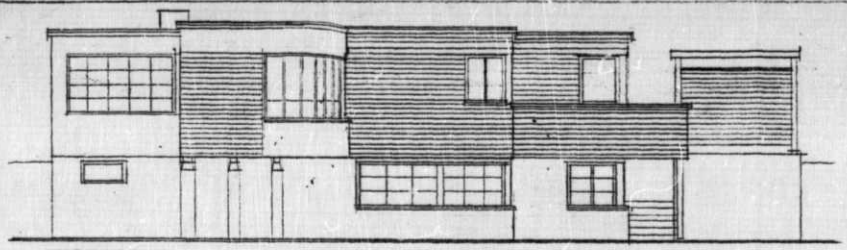
Skj. B 13. 2000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

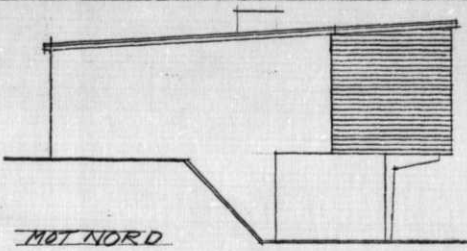
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	12/323 Melumveien 14	Journalnr. 87/185
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg til enebolig samt carport	Innlevert 21.1.87
Byggherre	Harald Sjølshagen, Melumvn. 14, 0751 Oslo 7	
Anmelder	Thor Furuholmen, Sørkedalsvn. 24, 0369 Oslo 3	

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

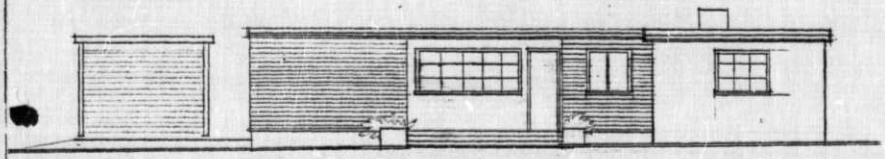
Meldt GAB 8/7-88 N.U.



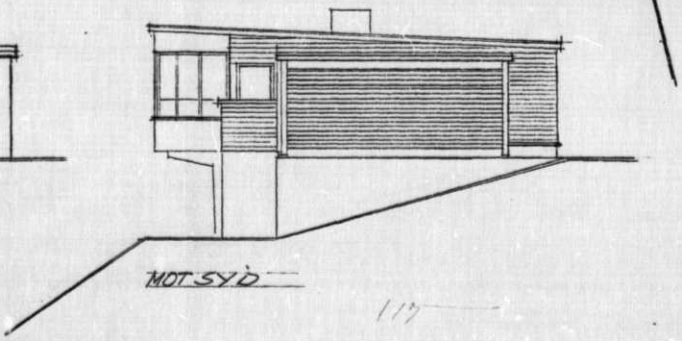
MOT VEST



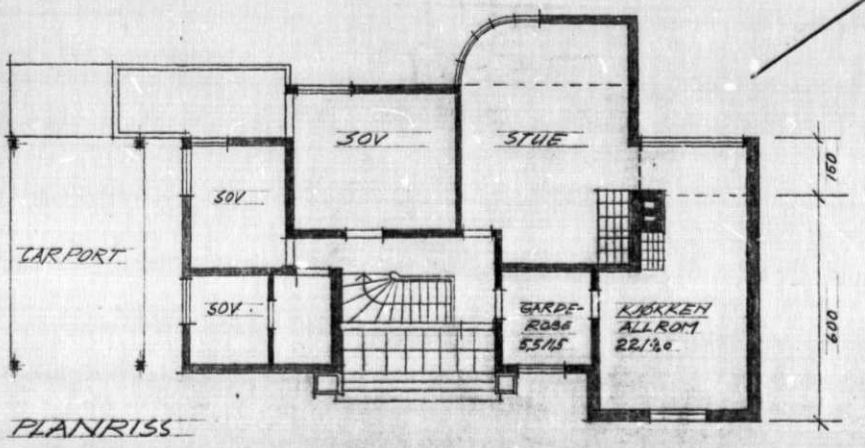
MOT NORD



MOT ØST



MOT SYD



PLANRISS

316 116 1535

117

Rettet: 30.4.86

Fallpå tak.

THOR FURUHOLMEN
ARKITEKT
SØRKEDALSVEI 24, OSLO 3

MELUMVEIEN 14, Gnr. 12 bnr. 323

TILBYGG/CARPORT

PLANRISS OG FASADER
1MÅLESTOKK 1:100

DATO.
24.04.86

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	12/323 Melumveien 14	Journalnr.	86/3573
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	2.7.86
Byggherre	Harald Sjølshagen, Melumvn. 14, 0751 Oslo 7		
Anmelder	Thor Furuholmen, Sørkedalsvn. 24, 0369 Oslo 3		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

2 Kart sendt oppmålingsvesenet + Gab 9/10 -86. K.V.J.

~~SEND GRANNETILLATELSE~~

SEND BYGGETILLATELSE

12/3 87 RL

13-3-87 I ap

~~Kart sendt oppmålingsvesenet~~

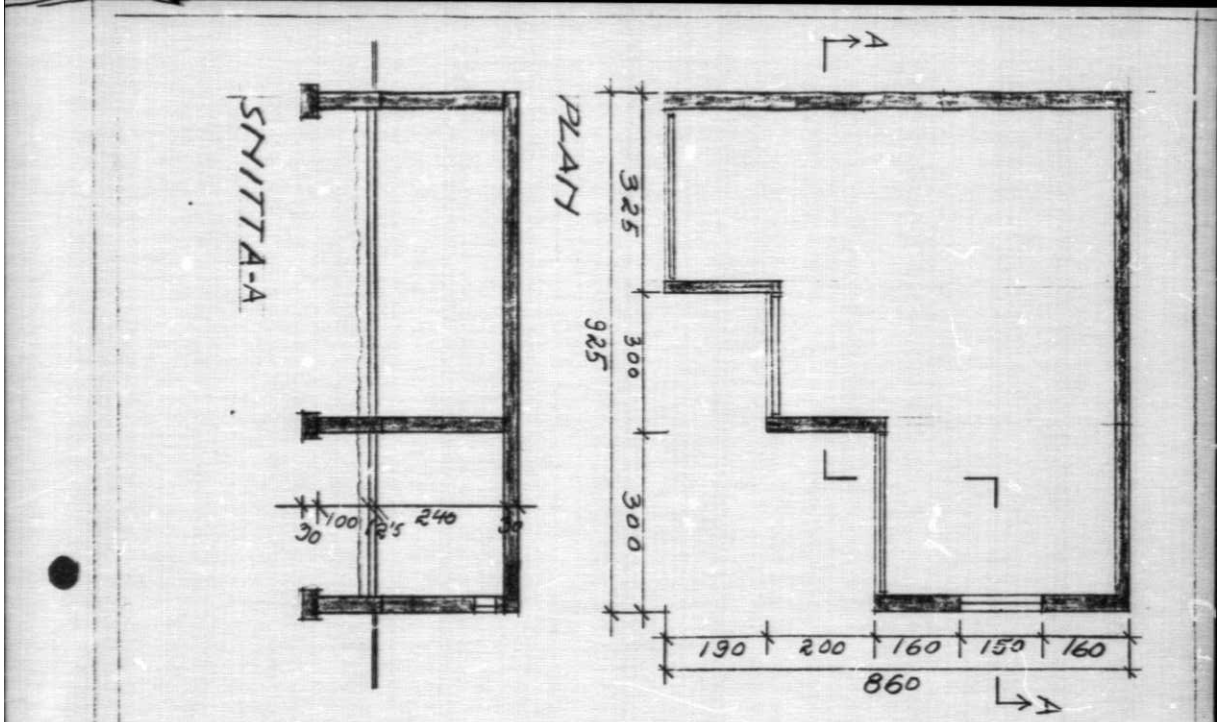
Rud

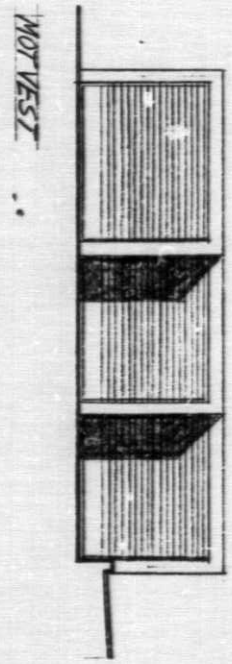
App.: 12/9 - 86 Igang: 31/3 - 87 Bruk: 15/6 - 88 T.E.

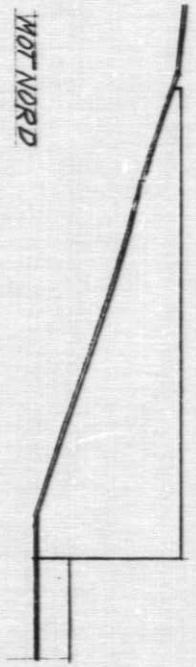
Meldt GAB 15.6.88 T.E.

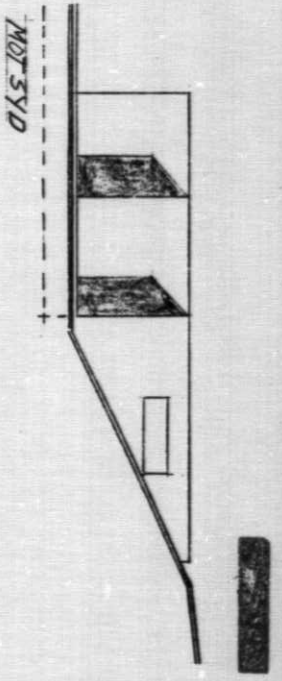
Sendt: Plan-Tek A/S 25/2-87 JN

Skj. B-15 Andvord









THOR FURUHOLMEN
ARKITEKT
SØRKEDALSVN. 24, OSLO 3
TLF. (02) 46 32 09 - 55 21 15

GNR. 12, BNR. 323 ~ MELUMVEIEN 14
GARASJE

PLAN, SNITT OG FASADER

MÅL: 1:100

DATO 27.6.86

Hus for O. Lingjærde
Gnr. 12 - Bnr. 1 - Pars III - Røa
Div. konstruksjoner - M° 1:100

P. JOHNSON
INGENIØR

Aker Bygningsvesen
Gnr. 12 Bnr.
Bilag nr. 9

av 1.
p. III

BYGNINGSKONTROLL
4867 20 JUN. 1938

Takplan

③ - Dimel 18.

4 st. 10 t - l = 280

260 v

30 12 283

40 / 10 t
l = 345

2 st. 8" kvadr.
l = 600

2 - 10 - 8
10 - 12 - 8

3 st. 10 t - 10 280 10
l = 300

Plan av 1. gulv

i 60 cm c/c

6" x 8" gulvbjelker forsterket på partiet
a med 2" x 8" planker påspikret.

Uttragete bjelker:
3" x 8" i 50 cm c/c
eller 5" x 6" " "

min. 25 x 25 cm

veranda

210

Over vind
4 - 16 t c/c 210
l = 450 i kvm.

5 - 16 t i top kjellervegg
270 c/c - l = 300

15

④ Dimel 20

3 - 13 t 170 10
l = 200

31 st. 15 t
l = 345

3 - 13 t 170 10
l = 200

2 - 12 - 8
13 t - 16 cm c/c

2 st. 8" kvadr.
l = 500

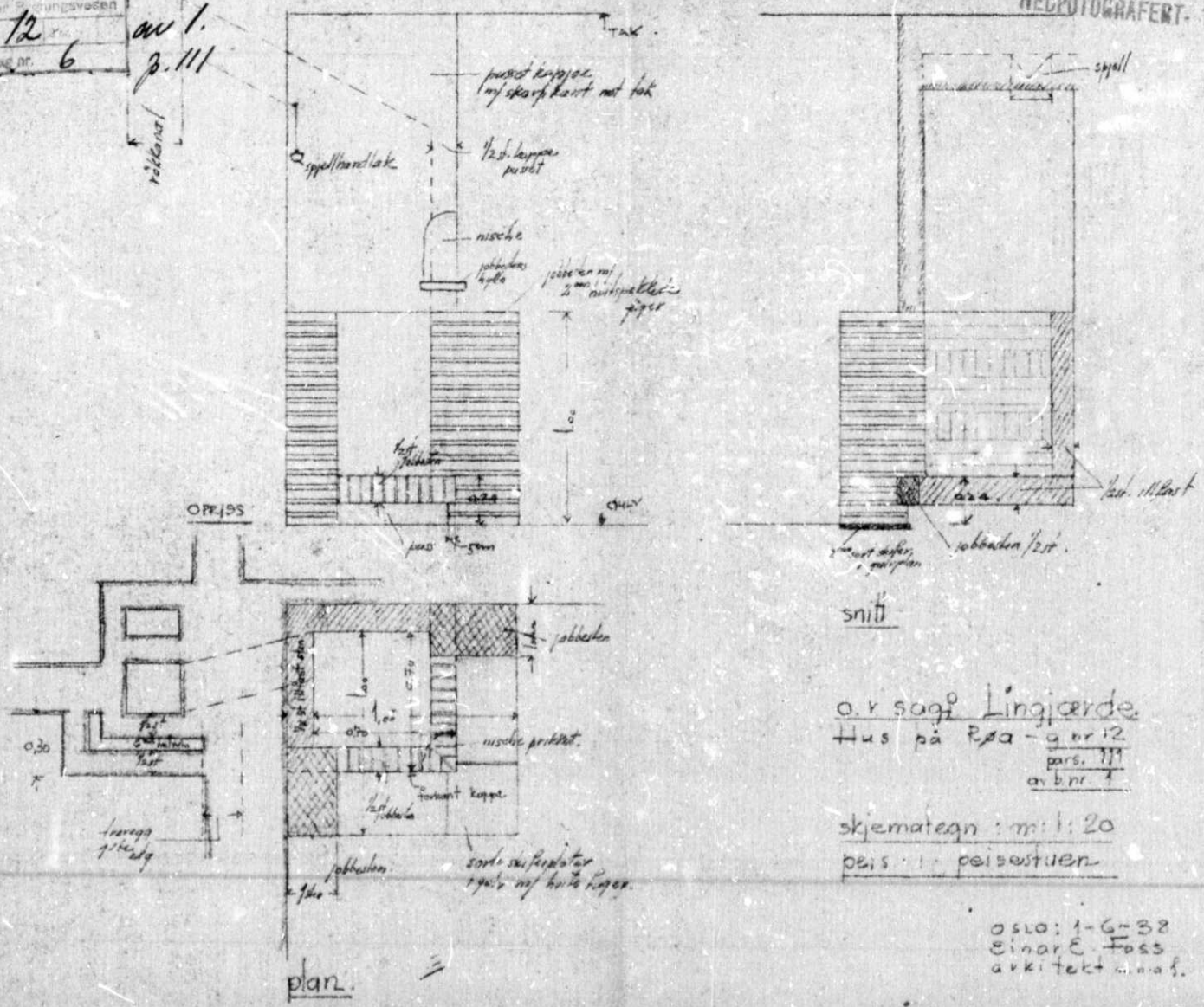
15 cm jernbetongvegg
armert på 25 cm c/c
tykkelsis i mitten.

Bestilt 29/6-38 T. Pedersen

Aker Byggningsvesen
Sak nr. 12
Bilag nr. 6

av 1.
p. III

NEGPOTOGRAFERT 19 X



o. r sogn Lingjærde.
Hus på Røa – g nr 12.
pars. 111
arb nr 1

skjemategn : m: 1:20
peis · i · peisestuen

oslo: 1-6-38
einar E. Foss
arkitekt m.n.a.f.

G.nr. 12 Br.nr. 323

Melumveien 14

J. nr. 1938-4091

Våningshus + garasje

tegninger mangler i saken

G.nr. 12	B.nr. 323 av 1
Tomt nr.	
Parsell nr. 111/1	
Bilag nr. 1.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	1491 - 1938
Dat.	7/6
Antall bilag	6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående vånningshus med garasje

Eier:

Overrettssakfører
O. Smigaard
adr. Karl Johansgt 16

Anmelder:

Arkt. Einar E. Foss
adr. Teil. Lunds gt 42

7/6 38

Sted:

Rød

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til 997.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 1/10-1938.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:

Tømmerm. Martin Hogseth,
Kolbotn. 1/10-38.

Adr.

Veierklæring innkommet: 29/6 38.

Naboerklæring —

Gebyr: 6/8.38.

Ferdigattest:

Veichefen 7/6-38.

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 1-5

Aker Kommune, bygningskontoret den 8/6 1938

Fasadesak 477.

8/6-38

BEHANDLET OG GODKJENT I MØTE DEN 22/6 1938

AKERS FASADERÅD, 22/6 1938

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Aker Bygningsvesen
G.nr. 12 B.nr.
Bilag nr. 2

av 1. f. III.

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. I2 bruks-nr. I

parsell av III ved vei 997 Røa, Ullern distr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger	Plan av Iste etg " " kjelleretg	M:I:I00
	I snitt 4 fasader	
	situasjonspl. 3 ekspl	M:I:500

Bygningens flatinnhold
Hovedbygning 95 m²
garasje ~~Uthus~~ I8 m² tilsammen II3 m2

Bygningens bestemmelse: Våningshus for I familje

Bygningens høide: enetasjes hus

Etasjenes antall og høide: en etasje:
Iste etg. 2.70 m og 2.50 m. i lyset
kjeller 2.50 m. " "

Grunnens beskaffenhet: Lere og sann

Kloakk og drenering: Kloakk anmeldes ved aut. rørlegger.
Rundt huset ytre vegge dobb. rad 2½" drensrør

Fundamentering og kjellermure: Der fundamenteres til fjell event. på såle av tilstrekkelig dimensjon. Kjellermure av beton 0.40 m. tykke i bl. I:5:7, dels også korkissolert jernbetonvegg.

Isolasjon: Asfaltpapp og goudron.

Bygningsmateriale: Ytre vegge samt bj.bærende indre som bindingsverksvegge av tre. De ytre issoleres innv. m/ Icm. tykk Huntonittplater ved siden av de foreskrevne 3 paneler og 3 papplag.
Bjelkelag av tre med stubbeloftsgulv og fyll på vanlig måte.
Taket utføres av tre.

Innredning i kjelleren	fyrrum, bryggerhus, tørrerum, amatbod, samt peisestue og w.c. og bad.
Innredning på loft	Ingen
Trappeantall	Itrapp
Taktekning	Dobb. lag limet icopalpapp
Antall piper	I pipe
Antall tilhørende ildsteder	3 stkr.
Trekne rokrør	Ingen
Særegne konstruksjoner	Garasjens ytre vegge støpes av jernbeton eller murss av lst. mur. Garasjegulv og tak støpes av jernbeton Fra stat. konsulent innsendes speciellt beregning på dette arbeide, samt noget mindre jernbetonarb. samt jernbjelker i huset.
Lokum	I w.c. i kjeller
Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.	
Følgende naboer er varslet	O.r.sagf. Lingjærde, Karl joh. g.t I6

Aker den

Eierens navn og adresse.
Karl Joh. gt. I6
(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

EINAR L. FOSS
SIVILARKITEKT

Anmelderens navn og adresse.
Ell. Sundts gt. nr. 42.

Ansvarshavende:

vil senere bli anmeldt.

EINAR E. FOSS
* ARKITEKT *

Eil. Sundts gt. 42.
tlf. 69430.

Oslo 12 okt. 1938.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 12 | B.nr.
Bilag nr. 12

ad/ B.111

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07925 * 14.OCT.1938
ANTAL BILAG 1

Hr. bygningschefen i Aker

Heimdalsgt. I

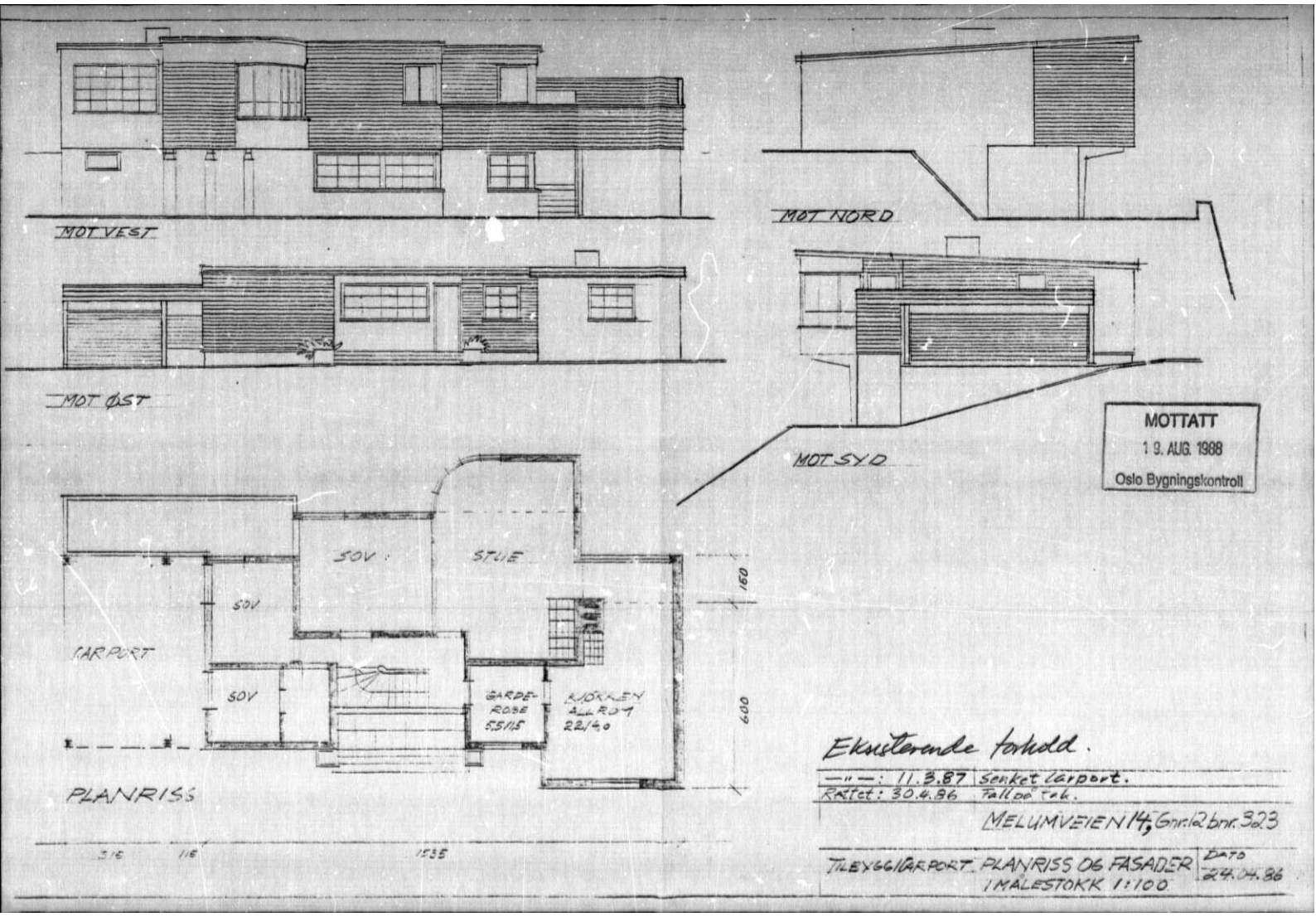
Ang: Våningshus med garasje på gnr.12, parsell III av bnr.I Røa, Ullern, tilh. o.r.sagf. Lingjærde.

I anledning Deres skr. II ds. tillater jeg mig herved å andre om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen mot nabo, idet jeg tør oplyse avstanden kun blir 4.35 m.

Da avvikelsen således er kun 0.65 m. og huset som bekjent er påbegyndt, tør jeg håpe på at andragendet imøtekommes.

Ærbødigst

Kopi sal
10/10 38



MOTTATT
19. AUG. 1988
Oslo Bygningskontroll

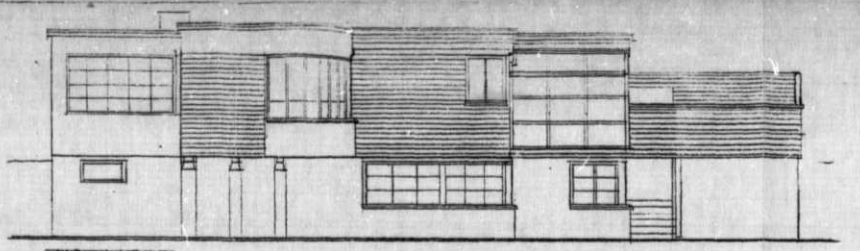
Eksisterende forhold.

—"—: 11.3.87 Senket carport.
Rettet: 30.4.86 Fall på tak.

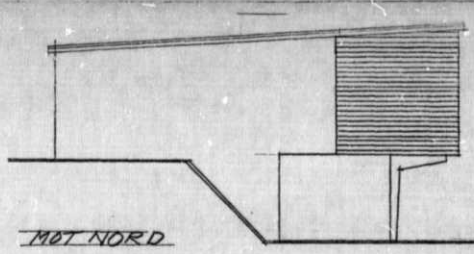
MELUMVEIEN 14, Gnr. 12 bnr. 323

TILEGG/CARPORT. PLANRISS OG FASADER I MÅLESTOKK 1:100

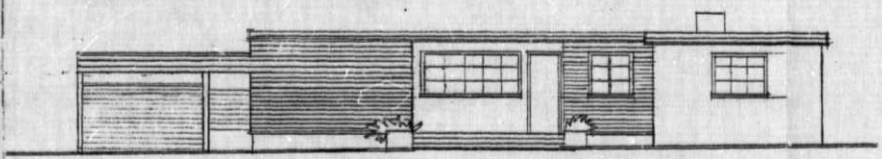
DATO 24.04.86



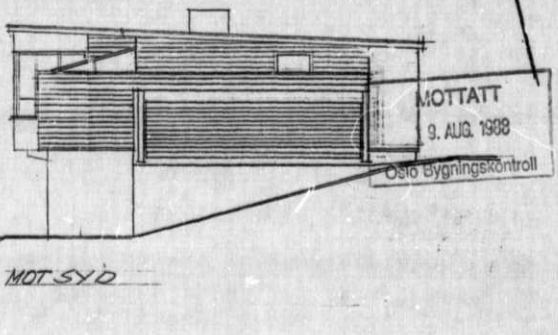
MOT VEST



MOT NORD

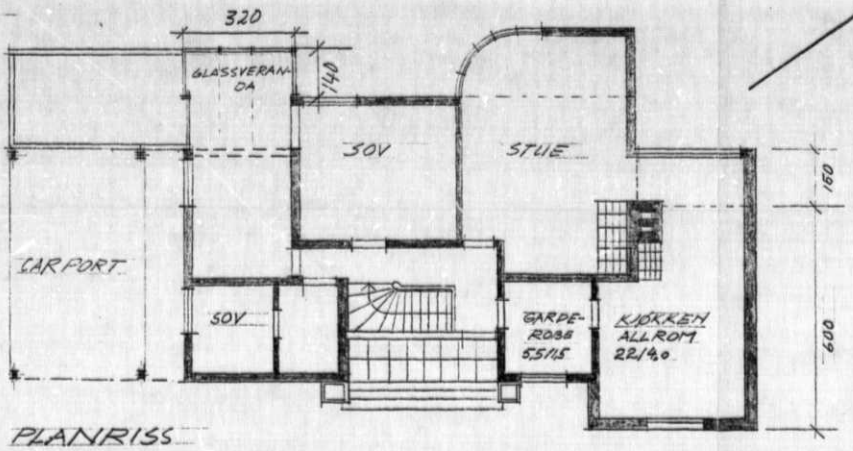


MOT ØST



MOTTATT
9. AUG. 1988
Oslo Bygningskontroll

MOT SYD



PLANRISS

316 116 1535

22.7.88	Inntegnet - Glassveranda
— " — : 11.3.87	Senket carport.
Rettet: 30.4.86	Fallpå tak.
	MELUMVEIEN 14, Gnr. 12 bnr. 323
TILBYGG / GLASSVERANDA	PLANRISS OG FASADER I MÅLESTOKK 1:100 — Dato: 24.04.86

Melumveien 14

Nabolaget Røa - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km	
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	7 min 3.1 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristian Auberts vei Linje 42, 42N	5 min 0.3 km	
Røa Linje 2	9 min 0.7 km	
Sollerud Linje 13	6 min 2.7 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.1 km	

BARNEHAGER

Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km	
Montessoribhg. Solsikken Solkroken... 16 barn	10 min 0.8 km	
Lysejordet barnehage (1-6 år) 87 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	4 min
Coop Mega Røa	8 min

FINN

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

Røa Torg	8 min
Apotek 1 Røa	8 min
Røa Vinmonopol	8 min

SPORT

Røa kunstgressbane	3 min
Lysejordet skole	8 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min
EVO Røa	10 min

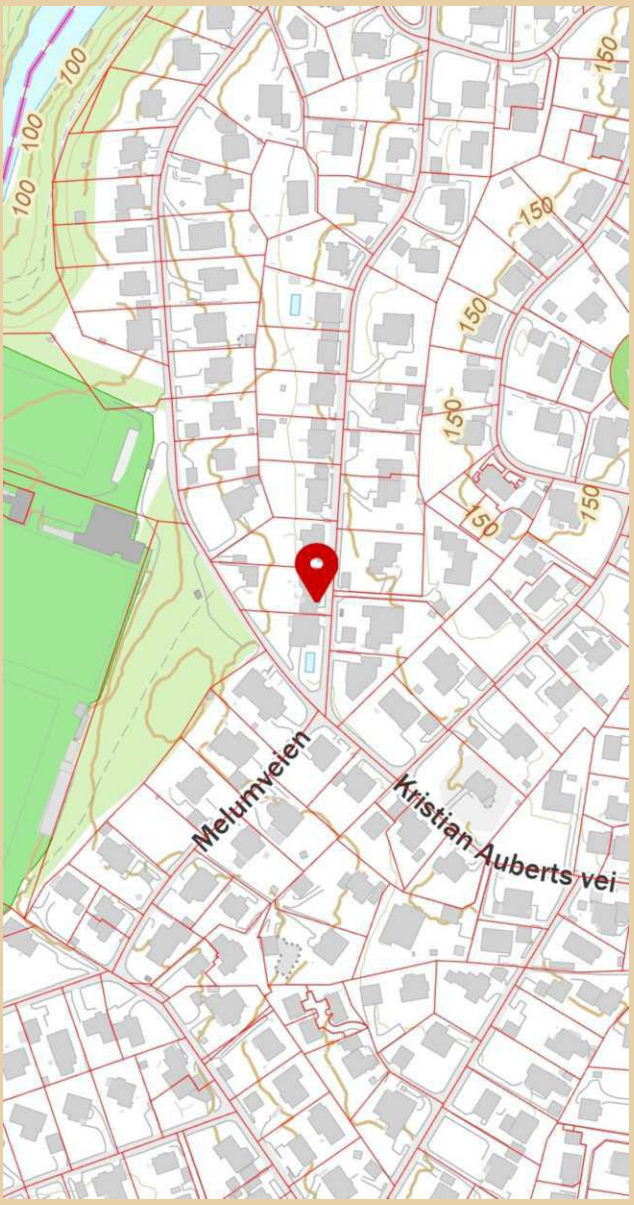
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Melumveien 14

Nabolaget Røa - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	7 min 3.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Røa Senter, Oslo	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristian Auberts vei Linje 42, 42N	5 min 0.3 km
Røa Linje 2	9 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	6 min 2.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.1 km

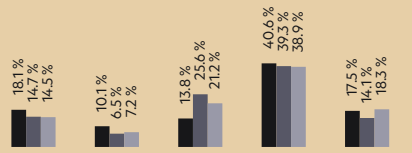
BARNEHAGER

Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Solkroken ... 16 barn	10 min 0.8 km
Lysejordet barnehage (1-6 år) 87 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	4 min
Coop Mega Røa	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Røa	1 513	615
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Røa kunstgressbane	3 min
Lysejordet skole	8 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min
EVO Røa	10 min

«Røa er en plass for alle, unge som eldre. Godt tilbud til alle samt kort vei til alt av skoler, mark, buss og t-bane»

— Sitat fra en lokalkjent

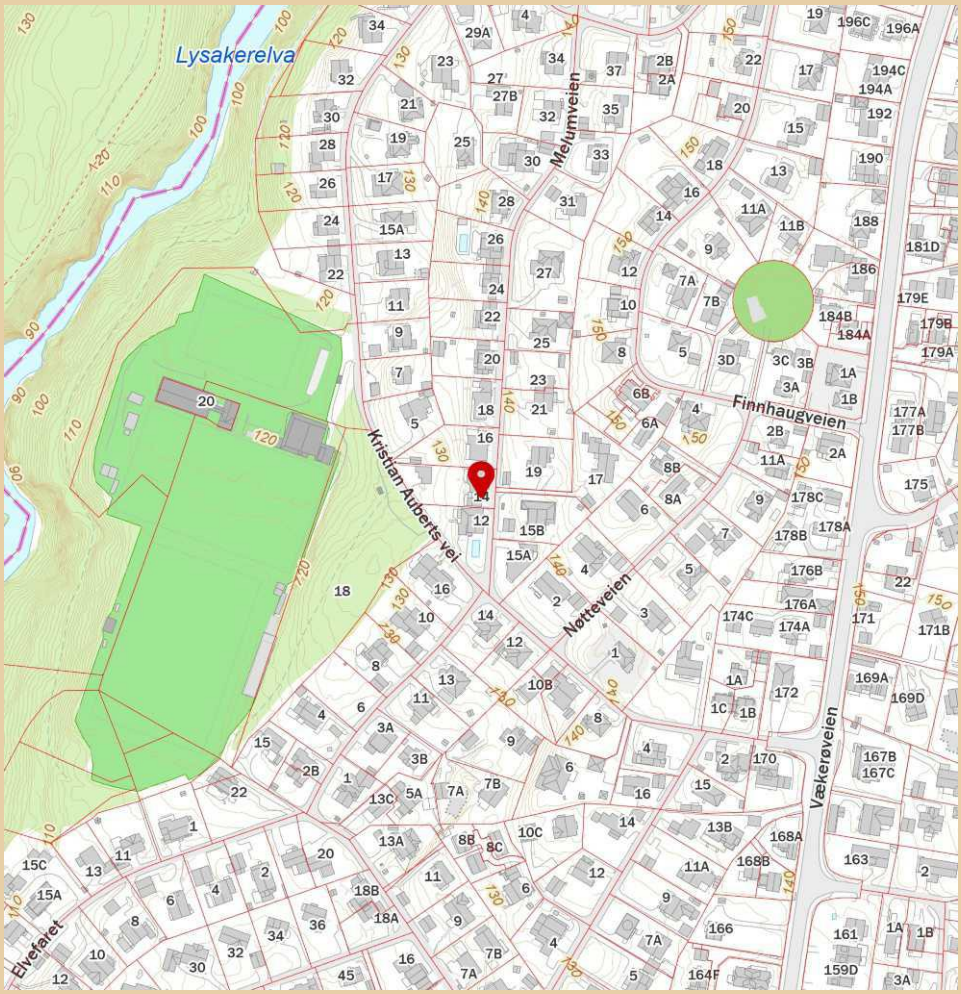
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Melumveien 14

Nabolaget Røa - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	7 min 3.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristian Auberts vei Linje 42, 42N	5 min 0.3 km
Røa Linje 2	9 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	6 min 2.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.1 km

BARNEHAGER

Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Solkroken... 16 barn	10 min 0.8 km
Lysejordet barnehage (1-6 år) 87 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	4 min
Coop Mega Røa	8 min

FINN 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

Røa Torg	8 min
Apotek 1 Røa	8 min
Røa Vinmonopol	8 min

SPORT

Røa kunstgressbane	3 min
Lysejordet skole	8 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min
EVO Røa	10 min

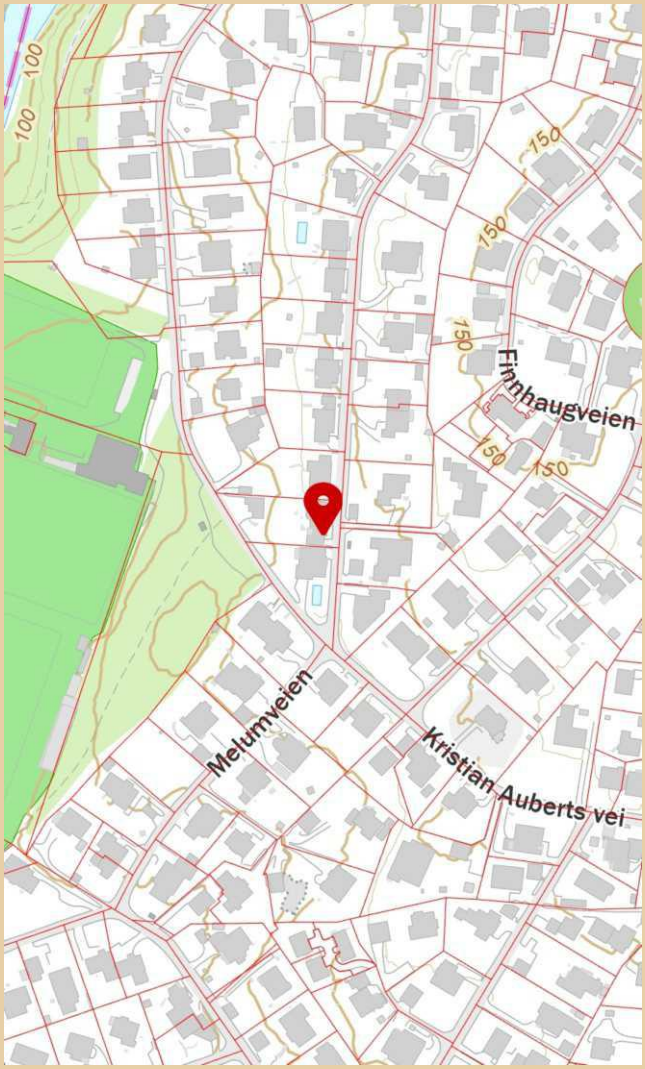
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

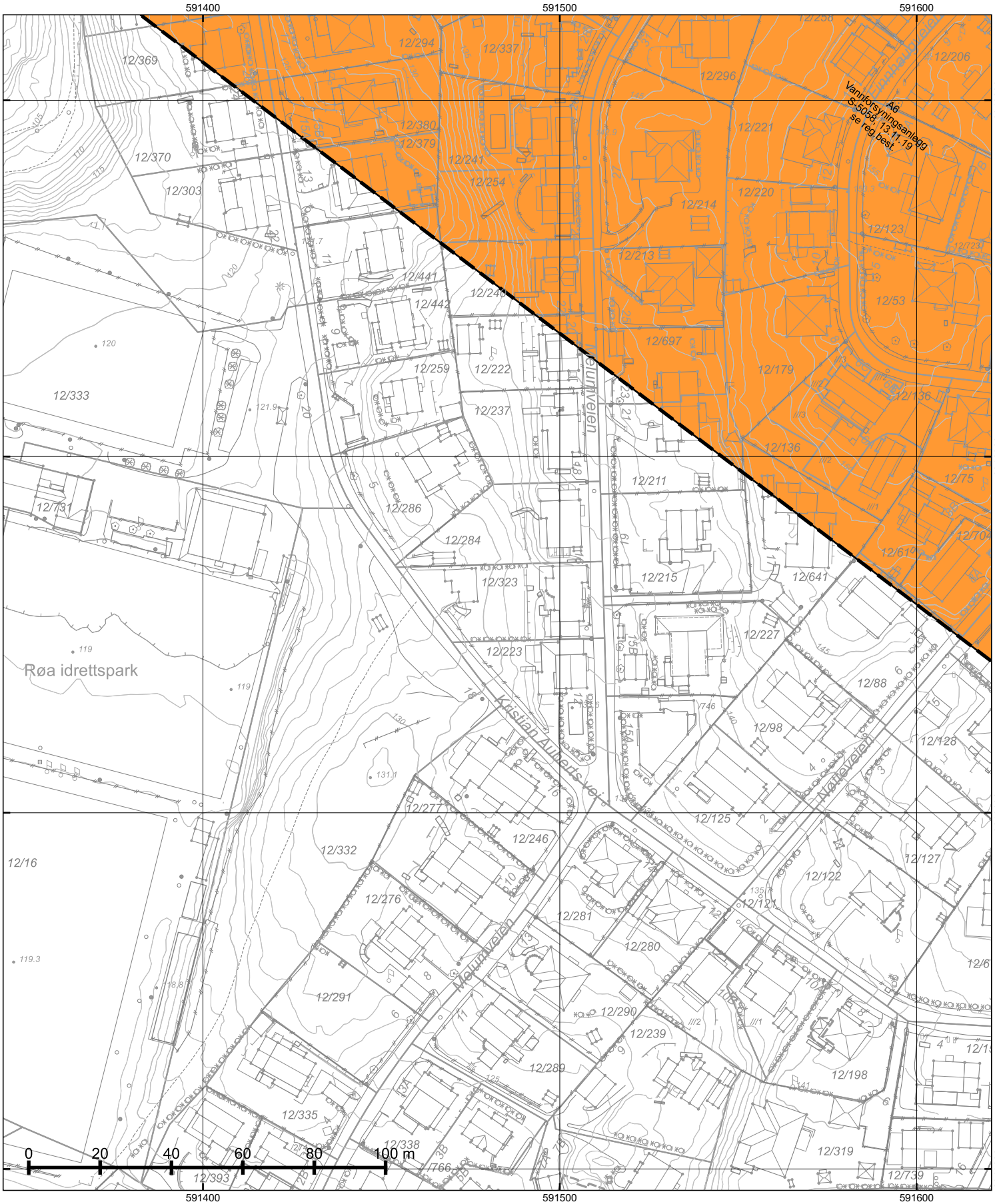
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

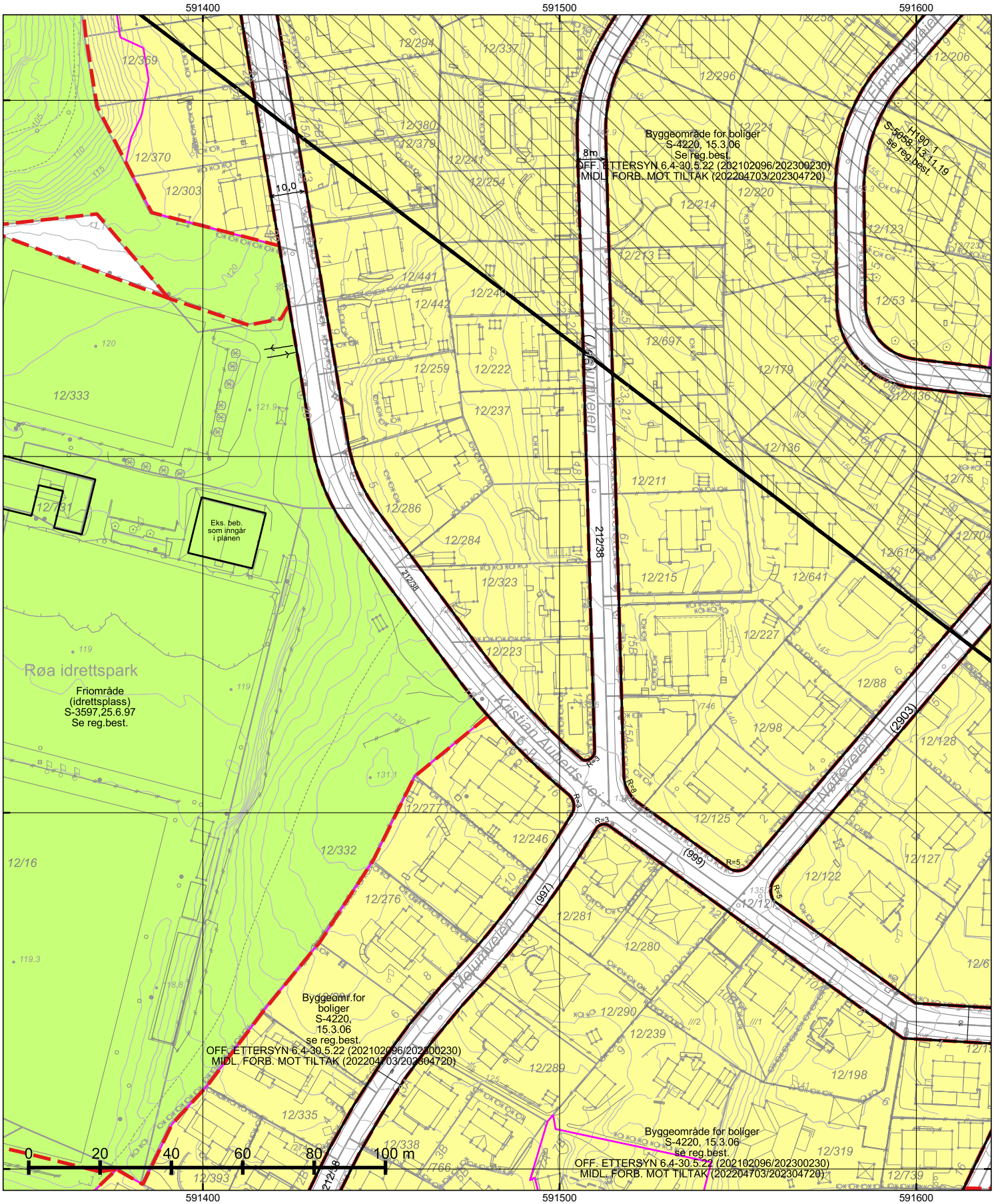
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161636/ 86537978
Deres ref.:
Adresse: Melumveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 12/323

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

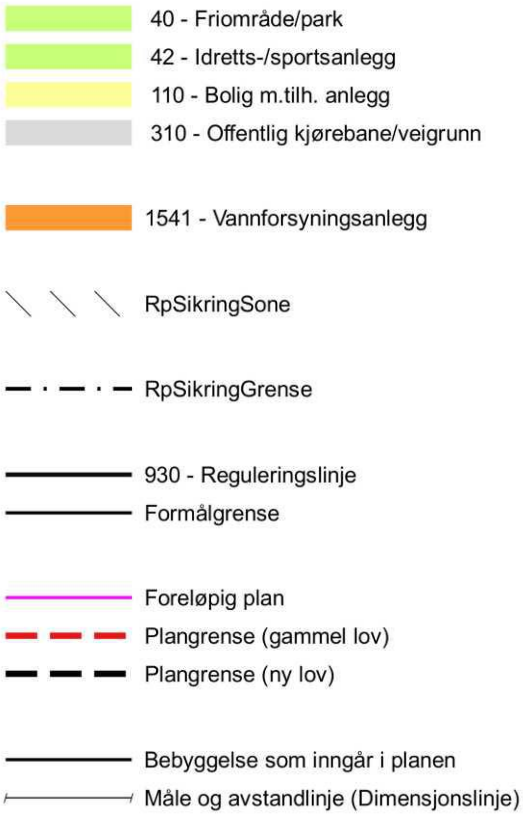
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

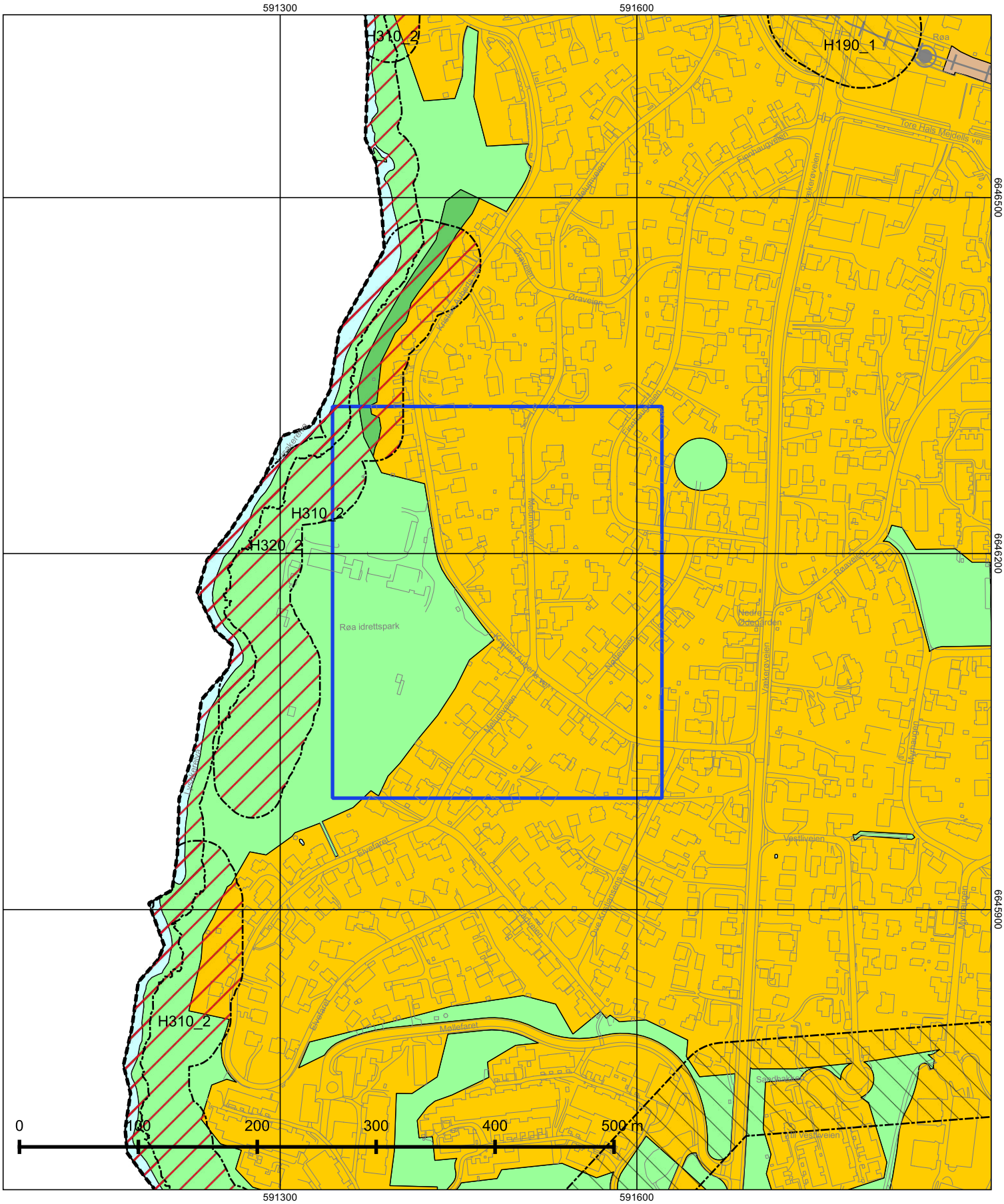
PlottID/Best.nr: 161636/ 86537978
Adresse: Melumveien 14
Gnr/Bnr: 12/323
Deres ref.:
Kommentar:

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: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161636/86537978
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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

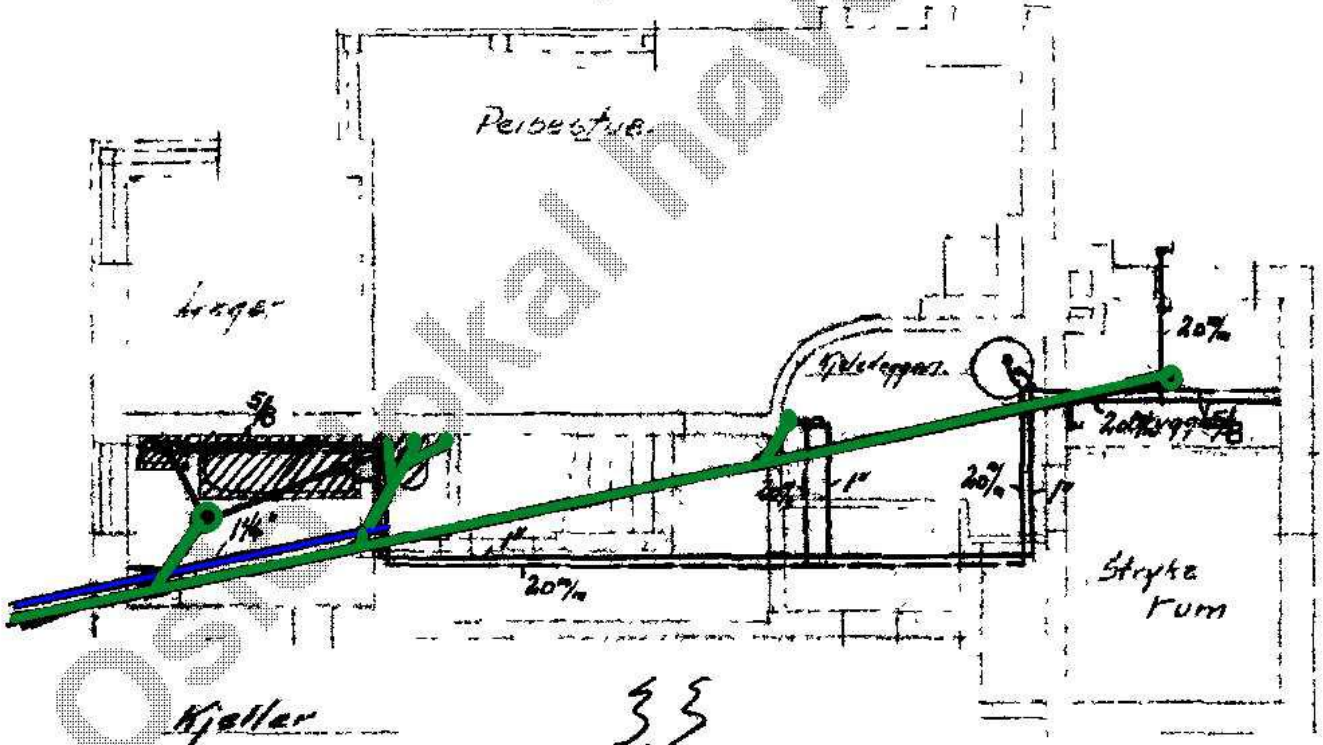
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Gnr. 12 Bnr. 323

Oversikt Oppmåling

Mål. 1:100 - 1:60



S.S

Tollbodgt. 7

Dec. 38 K.G.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Utskriftsdato: 19.08.2026

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: 19.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-12/323 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Melumveien 14 0760 OSLO
Fakturamottaker:	Musto Cornelius Ramstad Melumveien 14 0760 OSLO
Eiernavn:	Musto Cornelius Ramstad

Kommunale avgifter	NOK 32 422,88
Eiendomsskatt	NOK 11 290,00
Totalt	NOK 43 712,88

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**10 783,39**	**0,00**	26030000004784020	11934404	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	2	**10 915,45**	**0,00**	26040000004784028	12052610	23.04.2026	26.05.2026
2026	2026	3	**11 170,52**	**0,00**	26060000004784023	12169964	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**32 869,36**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	11 290,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	20 784,16
Renter	429,00
Totale avgifter	**43 712,88**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Gnr. 12, B. 323

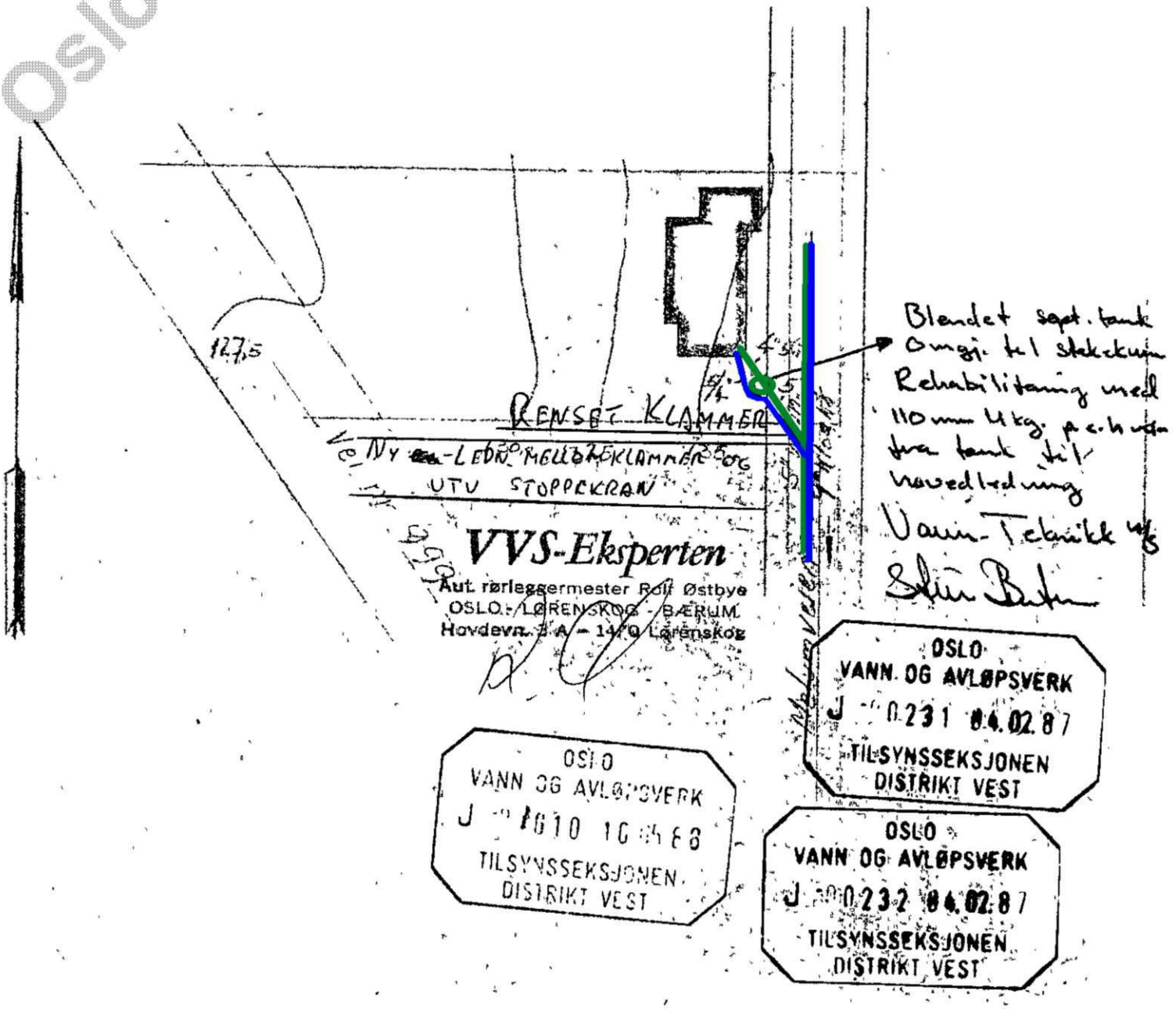
Omr. Oslo kommune, Nya

Mål. 1:500

VANN- OG KLOAKKVESEN

Nr. 824-38 Mottatt 18/11-38

Oslo lokal høyde



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

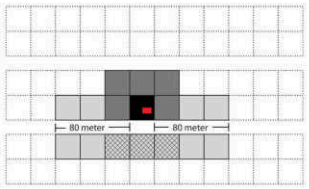
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

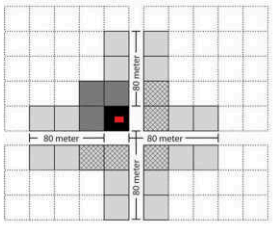
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

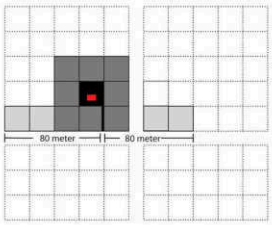
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



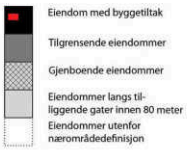
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

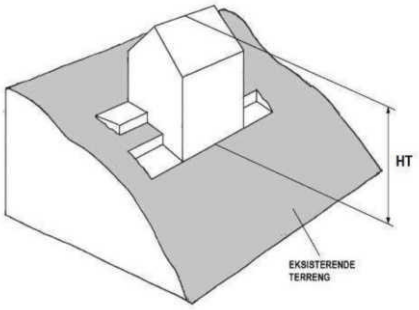
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

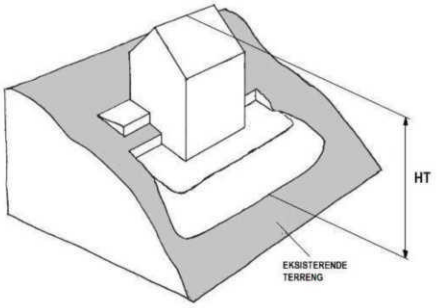
Følgende høyder tillates:

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: 14.08.2026
Kunde: Kaoutar El Malmi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537978
Deres ref: 9404373

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 12, BNR. 323.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 12, bnr. 323.

GNR. 12 BNR. 323

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.1938.

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

1081 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

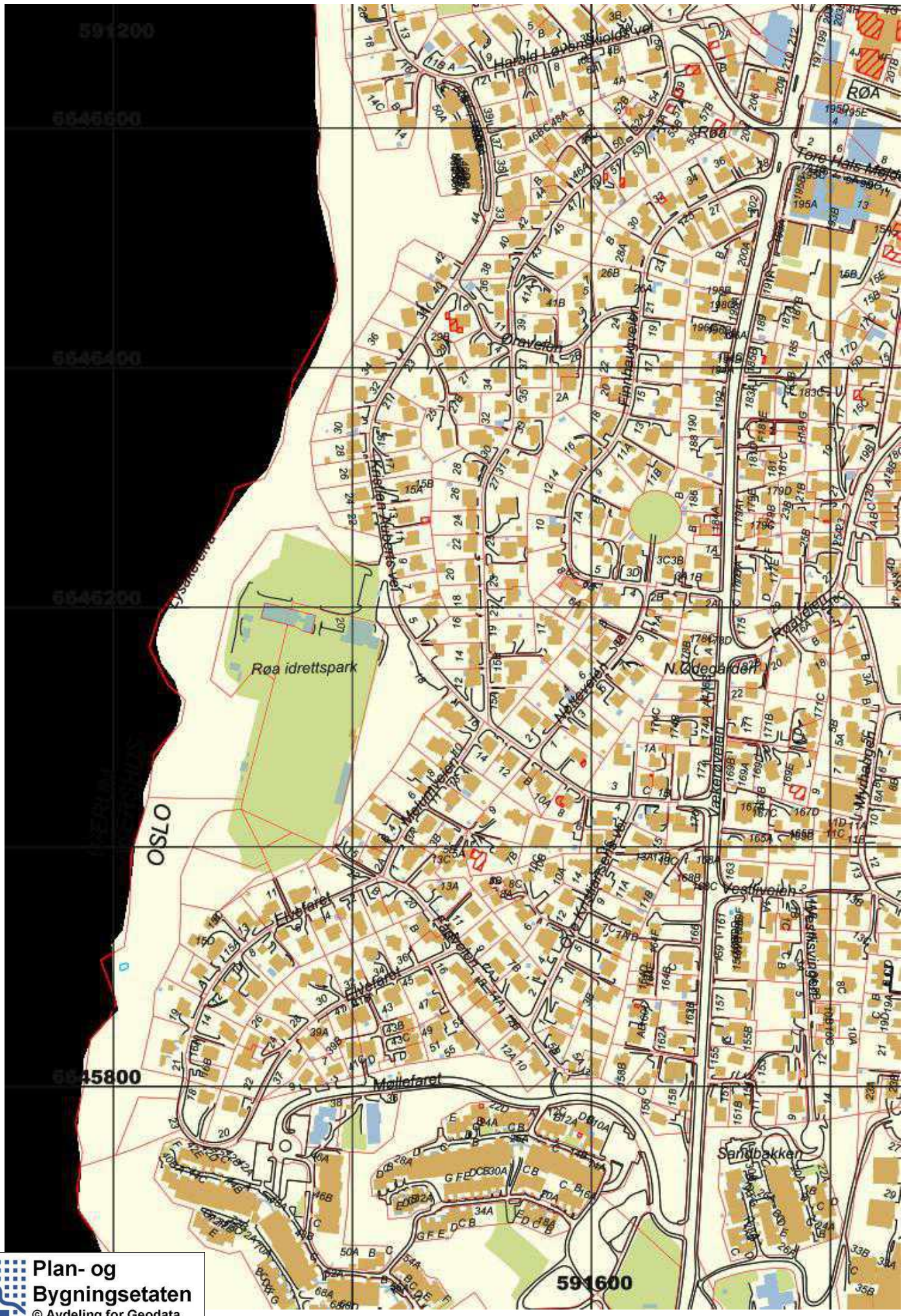
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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:
Melumveien 14, 0760 Oslo
Gnr. 12, Bnr. 323, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@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.
