PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

S. H. LUNDHS VEI 2 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

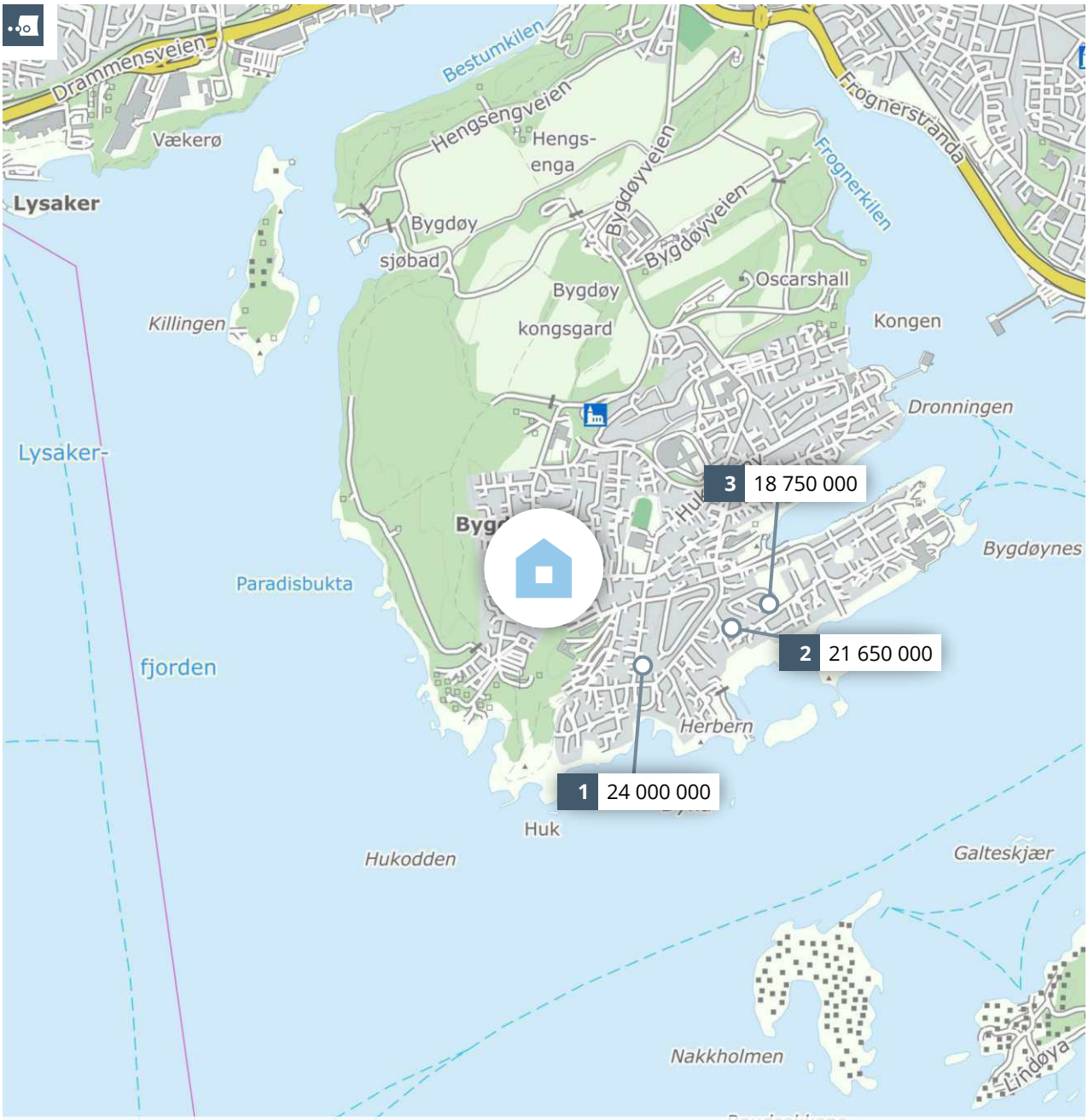
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

S. H. LUNDHS VEI 2 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 29.08.2026

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: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

S. H. Lundhs vei 2 D, 0287 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1947

GNR 2 BNR 1174 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRANDE

Verdivurdert til

18 000 000

-	18 000 000	82 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					529 m²	
Byggeår					1947	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Konsul Schjelderups vei 8 184 m² 1959 961 m² 4 sov	15.04.2025	25 750 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**130 435**
2 Harald Rømckes vei 8 212 m² 1974 815 m² 4 sov	26.06.2024	22 900 000	**21 650 000**	0	21 650 000	**102 123**
3 Admiral Børresens vei 13 210 m² 1971 738 m² 4 sov	05.09.2023	20 000 000	**18 750 000**	0	18 750 000	**89 286**

Denne innholdsrike eneboligen byr på hele 219 kvm BRA-i fordelt over flere plan, med stort potensial for å sette ditt eget preg. Boligen har fem soverom, tre bad, badstue og flere hyggelige oppholdsrom. Stuen har peis og åpen forbindelse mot kjøkken, mens tårnrommet byr på fjordgløtt mot Oslofjorden.

Huset har to vestvendte uteplasser på ca. 9 kvm hver, hvor begge har gode solforhold. Kjelleren ble oppgradert i 2024 med godkjent soverom i kjeller, noe som gir mulighet for utleie.

Her bor du svært attraktivt med meget kort vei til Huk, Kongeskogen, skole, barnehage, tennis, butikk og buss.

Høydepunkter:

5 soverom og 3 bad
Solrike uteplasser
Parkering på egen grunn
Fjordgløtt fra tårnet
Finsk badstue
Mulighet for utleie av hybel
Peis og vedovnerløsning.

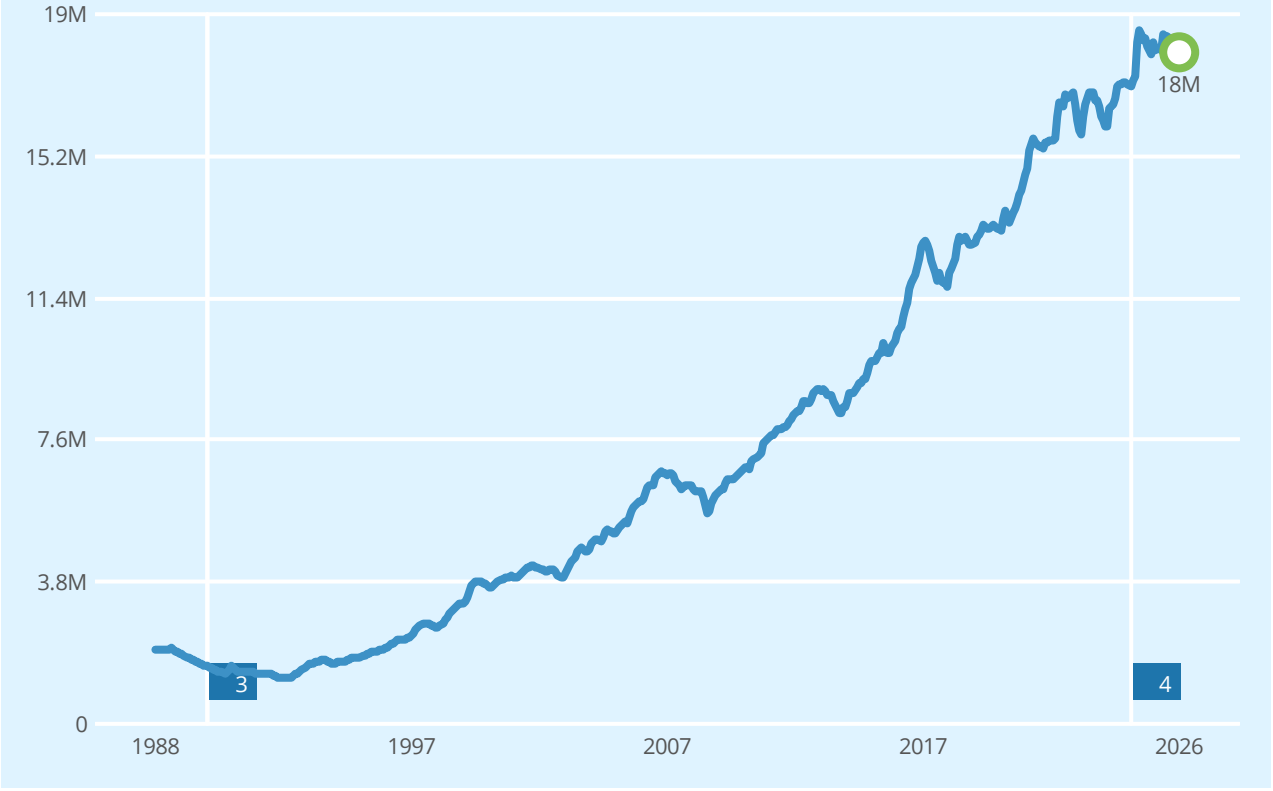
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
09.02.1989		09.02.1989	-	1 450 000	-	1 450 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eldre bolig der det ikke er lett å sammenligne med kun en ideksregulering. Basert på lignende boliger i område er vi på 18 mill.

Eneboliger til salgs i GRANDE grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

28.1M
27.4M
26.7M
25 875 000 Prisantydning i snitt
25.3M
24.6M
23.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i GRANDE grunnkrets siste 12 mnd

9
eneboliger solgt

30.4M
29.2M
28.0M
26 506 000 Prisantydning i snitt
25.6M
25 397 000 Salgspris i snitt
24.4M
23.2M

Solgt i snitt i løpet av
154
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

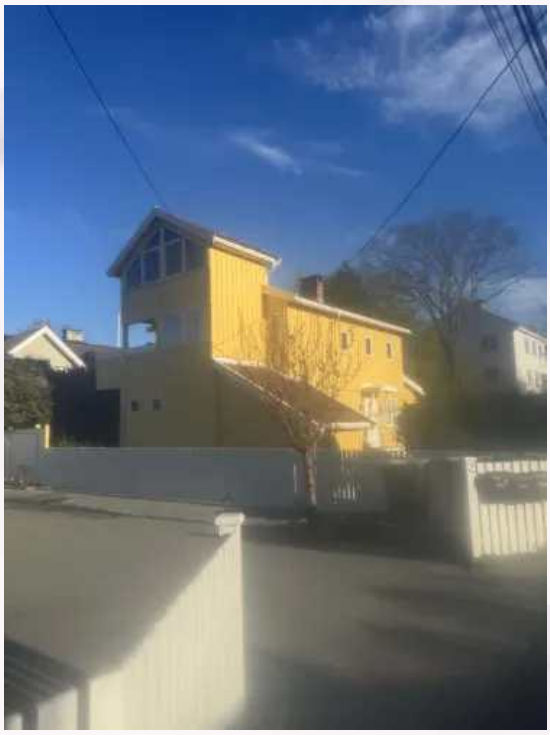
98 021 Frogner bydel i snitt siste 12 mnd
97 975 GRANDE grunnkrets i snitt siste 12 mnd

82 192 S. H. Lundhs vei 2 D
Totalpris 18 000 000

S. H. Lundhs vei 2D
0287 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1947
Hovedbygg BRA:	219 m^2
Hovedbygg BRA-i:	219 m^2
Sum alle bygg BRA:	222 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	219 m^2
Rapportdato:	29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	15	6	0

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
S. H. Lundhs vei 2D
0287 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42249

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-3 grunnet fallforhold inn mot bolig, registrert fukt, og manglende drenering.
Rom under terreng	TG-3 grunnet skadelig fuktverdier.
Våtrom: Bad kjeller - Våtrom	TG-2 settes grunnet høy slittasje og alder.
Våtrom: Bad 1.etasje - Våtrom	TG-2 settes grunnet alder, utettheter og høy slittasje.
Våtrom: Bad Bad 2.etasje - Våtrom	TG-2 settes grunnet skader, utettheter og alder.
Utvendig bod.	TG-3 settes grunnet råteskadet undertak og sopp.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-2 grunnet pussavskalling
Krypkjeller	TG-2 grunnet krypkjeller ikke er tilgjengelig for kontroll.
Støttemur	TG-2 settes grunnet sprekker og skader i støttemur.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 grunnet fuktskader, alder på tettesjikt og manglende dokumentasjon på oppbygging.
Vinduer og dører	TG-2 grunnet alder, manglende blekk, vinduer som ikke vil åpnes, og avvik ved åpning/lukking.
Yttervegger	TG-2 grunnet manglende/dårlig lufting bak kledning.
Skorstein over tak	TG-2 grunnet noe riss/sprekker og løse fuger.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 grunnet manglende ventilering og registrert misfarging.
Taktekking	TG-2 grunnet knekt takstein og alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 grunnet knirk, nedbrytinger og skjevheter utover tolleransekravet i NS 3600:2025
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 grunnet fuktskader og alder.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder og sen avrenning fra vaskekum på hobbyrom.
Vannledninger	TG-2 grunnet alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 grunnet manglende lekkasjesikring.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Badstue.	TG-2 grunnet manglende dokumentasjon og alder.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert en dør mellom tidligere sykkelbod og TV-stue.
Vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet. Det er etablert ett vindfang i 1.etasje.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er løst og trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga for høye åpninger i rekkverk (over 10cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket på terrasse i 1.etasje har større åpninger enn dagens krav. Større åpninger gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2026	**29.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Børre Eduard Werner**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Oscar Werner**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. 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. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**S. H. Lundhs vei 2D, 0287 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**1174**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1947** - Kilde: eiendomsverdi.no. Boligen ble ombygget i 1990.						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og enkelt glass.

Bolig er etablert over over 4 plan i 3 etasjer over kjeller, inkludert hems/loft. Boligen inneholder, en Vindfang, gang x3, Bibilotek, TV-stue 2 boder, 3 kott, hobbyrom, 2 garderober, Badstue, 3 bad, 5 soverom, hems og en åpen stue/kjøkken-løsning med tofløyet balkongdør ut til vest-vendt terrasse på ca. 9kvm. Fra største soverom i 2.etasje fører en balkongdør ut til vest-vendt balkong/takterrasse på ca. 9kvm. Høyeste takhøyde i kjeller måles på bad til ca. 2,21m, mens laveste takhøyde måles i badstue til ca. 1,98m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i skråtak i garderobe 2 til ca. 3,3m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skrå tak i garderobe 2 til ca. 1,51m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i bod til ca. 2,39m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,29m. Det er skråtak på hems, der høyeste takhøyde måles ve mønet til ca. 2,74m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak til ca. 1,48m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp av vedovner, peis og elektrisk via panelovner og gulvvarme. Boligen har gjennomgått påbygninger og oppgraderinger gjennom byggeår. Det er utført overflatebehandling på utvendig fasade i senere år. Boligen fungerer til dagens bruk, men fremstår som ett oppussingsprosjekt og har behov for hyppigere vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Det er normalt at eldre boliger som dette har avvik opp mot dagens byggeforskrifter og etter NS 3600. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	219	219	0	0	18
Utvendig bod.	3	0	3	0	0
Totalt m²	**222**	**219**	**3**	**0**	**18**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**50**	**50** Romfordeling: Gang, kott x3, bod, hobbyrom, badstue, bad, soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**93**	**93** Romfordeling: Vindfang, garderobe x2, bibilotek, TV-stue, stue/kjøkken, bad, soverom.	**0**	**0**	**9**
2. etasje	**65**	**65** Romfordeling: Gang, soverom x3, bad, bod.	**0**	**0**	**9**
Hems	**11**	**11** Romfordeling: Hems.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**219**	**219**	**0**	**0**	**18**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	12	11	1
Totalt m²	**12**	**11**	**1**

Bygning: Utvendig bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**3**	**0** Romfordeling: 0	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen
Flere taknedløp er avsluttet over bakken, og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 22 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.
Pga synlig svikt i rom under terreng må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Ved manglende tiltak vil fuktproblemer kunne utvikle seg i konstruksjonen og boligen.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres pussavskallinger i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er krypkjellere under deler av huset. Krypkjelleren er ikke mulig å undersøke innvendig.
Det er ikke adkomst til krypkjellere og det er ikke synlig lufteluker på krypkjeller under soverom og kjøkken i 1.etasje.
Det er gjort tester på gulv over krypkjeller. Det registreres ingen store rystelser ved hopping på bjelkelag.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilgang til krypkjeller for nærmere kontroll anbefales etablert, og videre arberider vurderes deretter.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur er oppført i pusset leca.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2

Det registreres sprekker og skader i støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre skadeutvikling anbefales det å utbedre sprekker og skader.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Soverom og hobbyrom ble omsøkt til hoveddel i 2024.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved hulltaking ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 22% vektprosent). 28% er fibermetning i trevirket, og alt over dette gir fritt vann i cellene til treverket.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse

Det er etablert en sørvest-vendt balkong/takterrasse på ca. 9kvm som delvis strekker seg over underliggende TV-stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak:
Det registreres misfarging og fuktskadet trevirke på nedre del av panel og underliggende panel utvendig.
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen og fallforhold er inspisert, da dette ikke lot seg kontrollere.
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Takterrasse er delvis etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp.

Ved visuell kontroll av innvendige overflater registreres ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling, utskiftinger og oppgradering bør påregnes.

Grunnet alder og usikkerhet tetthet bør tettesjiktet oppgraderes for å unngå fuktskader i konstruksjon og underliggende rom ved nedbør.

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en vestvendt terrasse i betong på ca. 9kvm, med tilkoms fra hage og tofløyet balkongdør fra stue/kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det registreres mindre riss, men ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass.
PVC-vinduer med 3 lags glass i hobbyrom og soverom kjeller.
Originale trevinduer med enkelt glass.
Ytterdører er malte kompaktdører.
Innvendig dør fra vindfang til gang i 1.etasje er brann- og lydklassifisert B30/35dB.
Innvendige dører er ellers malte og proffilerte tredører og malte glatte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tofløyet balkongdør ble byttet i 1982.
Flere vinduer og balkongskyvedør ble byttet i 1990.
Enkelte vinduer ble byttet i 1997, 2010, og 2024.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Flere isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det er overmalt skade på balkongdør i stue.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Enkelte karmer er værslitte.
Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger, utbedringer av registrerte avvik og utskiftinger av eldre vinduer bør påregnes.
Manglende tiltak kan føre til nedsatt funksjon, fuktskader og høy slittasje.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2026 ifølge selger.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

6.10 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken, Annet

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Skorstein er besiktiget fra bakkenivå, og fra loftsvindu. Det er ikke mulig med tilstrekkelig inspeksjon da bare noen av sidene er tilgjengelig for kontroll.

Det registreres noe riss/sprekker og løse fuger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alderen tilsier at det vil være behov for tiltak og hyppigere vedlikehold må en eldre teglstgeinspipe.

Det anbefales å etablere et heldekkende blekk over skorsteinen for å sikr konstruksjonen mot eventuell lekkasje.

6.11 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak

Hovedsak er av saltakkonstruksjon.
Pulttak over utvendig garderobe og soverom.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Deler er inspisert fra tak, mens de høyeste takene er inspisert fra bakken.
Siden deler av taktekking kun er observert fra 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.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Isolasjon på kaldt loft er trukket helt ut og sperrer for tiltenkt luftespalte. Det er også manglende ventilering av lukke loftkonstruksjon over kjøkken og soverom i 1.etasje. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid, og kan føre til svertesopp, muggvekst og råteskader i konstruksjon.

Det er registrert fuktmerker og misfarging (svertesopp) på kaldtloft. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. Ved fuktmåling med pigger i treverk registreres ingen tegn til aktiv fukt, og forholdene vurderes som eldre.

Det registreres manglende isolasjon mot oppvarmet rom på kaldloft

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av isolasjon, lufting og etablering av plast/diffusjonssperre der det mangler, anbefales for å bedre lufting og minske sjansen for kondensering i tak- og loftkonstruksjoner.
Manglende lufting og plast mot oppvarmet rom kan føre til fukt- og råteskader, muggvekst og svekket konstruksjon, dersom tiltak utbedring av lufting ikke iverksettes.

6.12 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger informerer om at takstein ble byttet i ca. 1994 og har senere blitt vasket og impregnert.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres knekt takstein på tak over soverom i 1.etasje.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende tiltak kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen og boligen.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres slittasje og fuktmerker på gulvoverflater.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Soverom i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.
Hobbyrom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm hele rommet og 10mm over 2m.
Soverom i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet mm over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og 16mm over 2m.
Gang i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 32mm hele rommet og 24mm over 2m.
Hems måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og 15mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte fronter og 2 vitrinefronter. 30mm tykk laminat benkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Det er integrert stekovn og platetopp Det er etablert komfyrvakt men ikke lekkasjestopper.

Det er påvist fuktskader hevelser og malingavskalling på kjøkkeninnredningen. Kjøkkeninnredningen har nådd en alder som tilsier at utskifting og hyppigere vedlikehold er påregnelig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utskiftinger, hyppigere vedlikehold og oppgradering er påregnelig.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekksvifte fungerer ved enkel test med papir.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert en dør mellom tidligere sykkelbod og TV-stue.
Vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet. Det er etablert ett vindfang i 1.etasje.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Rekkverk er løst og trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga for høye åpninger i rekkverk (over 10cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket på terrasse i 1.etasje har større åpninger enn dagens krav. Større åpninger gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Innvendig avløpsrør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av vannrør har blitt oppgradert samtidig som oppgradering av bad, kjøkken og hobbyrom.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er redusert avrenning fra vaskekum på hobbyrom. Avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.	

6.17 Vannledninger

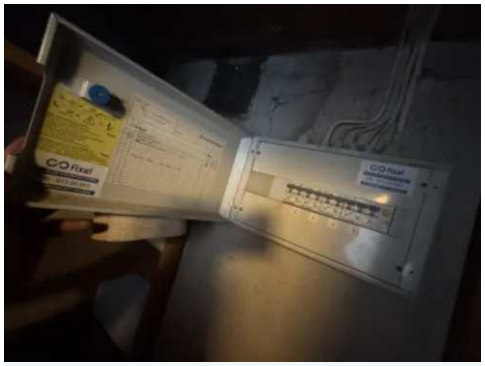
Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i kott ved varmtvannsbereder i kjeller og fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.	

6.18 Elektrisk



Sikringsskap i gang i 2.etasje.



Sikringsskap i kott under trapp i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2.etasje og i kott under trapp i kjeller.
Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 av Elsjekk as den 16.01.2025.
Det er dokumentert rettet avvik.

Det registreres på befaringsdagen utett gjennomføring i sikringskap i 2.etasje som ikke er tettet.
Det anbvefales og tette utettheter.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kott

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk og mangler lekkasjestopper.
Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.21 Våtrom: Bad kjeller



Sluk på bad i kjeller.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Bad i kjeller har 15x15cm flis på gulv og 15x15cm flis på vegger. Malt betong i himling. Reflektorovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med forheng og ettgreps krummet dusjarmatur fra Vik ingabao. 55cm bredt servantskap med lyse glatte fronter og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur. Overskap med speilfronter og 130cm bred laminatbenkeplate med hvite ett-speils profilerte fronter.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres høy slitasje på servant og servantskap.
Sluket er et eldre støpejernsluk.
Det er ikke etablert membran. Flere løse fliser på gulv.
Skadet flis og riss/sprekker i flisfuger.
Misfarging / svertesopp på overflater i dusjsone.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser forhøyede verdier og tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.22 Våtrom: Bad 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badet har 20x20cm flis på gulv og 20x20cm flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme (defekt). Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett med glassdører og ett-greps krummet armatur. Hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur. Overskap med speil front og 1-speils profilert front.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltakingen er tatt fra kjøkken mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Det registreres løse veggfliser i våtsone, eldre støpejernsluk uten klemring.
Det registreres riss/sprekker og skadede fliser.
Varmekabler er defekte og fungerer ikke.
Det er kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.23 Våtrom: Bad Bad 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badet har 15x15cm flis på gulv og vegger. Malt tapet i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og badekar med ett-greps krummet dusjarmatur. 60cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur. overskap med ett-speils profilerte fronter.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres flere løse fliser, riss/sprekker i flisfuger og fliser, samt skadet flis.
Fuktskade på servantskap.
Eldre støpejernsluk uten klemring, og ikke synlig membran.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Badstue.

Beskrivelse

Badstue har 15x15cm flis og tretremmer på gulv. Panel på vegger og i himling. Badstueovn.

Oppsummering **TG-2**

Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Det registreres vridd panel mot yttervegg.
Badstueovn har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badstue er ikke testet, men utbedringer og oppgraderinger vil være påregnelig ut fra alder. Det er ingen informasjon om at Badstue ikke virker som tiltenkt.

Manglende tiltak kan føre til kondens og fuktskader i konstruksjon, og havari på badstueovn.

6.25 Utvendig bod.

Beskrivelse

tvendig bod er oppført i én etasje. Fundamentert på utlagte lekastein. Vegger er maskinlaftet med kledningsbor. Utvendig malt. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Innvendig er det tregulv. Malt plate og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Oppsummering	**TG-3**

Det registreres råteskade og sopp på undertak.
Taktekking er av eldre dato og er utett.
Boden har enkel fundamentering som er vanlig for utvendige boder av denne typen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av råteskade og sopp må utføres for å unngå skadeutvikling.

Utbedringskostnader	**Under 20 000**

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260495
Addresse	S. H. Lundhs vei 2 D		
Postnr.	0287	Sted	OSLO
Selgers navn	Børre Werner		
Selgers navn	Oscar Werner		

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?

1987

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1987

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

17127667

Våtrom

Initialer selger:
B W
O W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle tre bad har TG-3: sprukne/løse fliser og eldre sluk uten klemring. Kjellerbadet har forhøyet fukt, 1. etasje har defekte varmekabler.

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:

Badet i første etasje ble oppført av faglært rørlegger på begynnelsen av 90-tallet. Badet i kjelleren ble oppført på slutten av 1980-tallet eller begynnelsen av 1990-tallet, av faglært. Vi er ikke sikre på hvem som utførte arbeidet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Badet i andre etasje ble renovert av ufaglært på slutten av 1980-tallet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vi mener det er blitt lagt membran , men takstrapporten har allikevel lagt til grunn at dette ikke kan dokumenteres, så vi er ikke helt sikre.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vi antar at slukene ble skiftet når vi renoverte badene, siden badene ble totalrenovert, men vi er ikke helt sikre.

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

Ved el-sjekk to ganger de siste 6 årene har stikkontakter blitt skiftet på badet i første etasje. Det er varmekabler i gulvet på badet i første etasje og i kjeller, som ikke fungerer.

Initialer selger:
B W
O W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Varmekabler i gulvet på badet i andre etasje kan ha blitt utført av ufaglært, vi er ikke helt sikre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen registrerte rørbrudd eller lekkasjer ved befaringen. Avløpsrør har TG-2 grunnet alder og redusert avrenning fra vaskekum. Vannledninger delvis skiftet, men gjenværende rør (kobber/jern) har TG-2 grunnet alder.

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:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med tidligere oppgradering av bad og kjøkken. Det er utført arbeider på vannledningsanlegget etter byggeår, mens øvrige rør (kobber/jern) fortsatt er av eldre dato.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det.

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

Beskrivelse:

Taktekking TG-2 (alder). Skorstein TG-2. Loft TG-2: vurdert som eldre, ingen aktiv fukt målt. Ingen feil ved takrenner/nedløp nevnt i takstrapporten.

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

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

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

Takstein ble byttet etter huset ble kjøpt og vasket/impregnert i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene med nye takstein og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det. Ren Service AS vasket og impregnerte taket i 2025.

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:

Skorstein har TG-2. Peisen fungerer fint, det er ikke fyringsforbud og heller ikke dårlig trekk.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasse/balkong TG2. Vinduer/dører TG-2. Yttervegger TG-2, men ingen påvist fukt/sopp/råte.

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:

De fleste av vinduene ble byttet på begynnelsen av 90-tallet, og huset ble utvidet med terrasse og tårn i andre etasje. Plattingen på terrassen er byttet for tre-fire år siden.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Huset ble sist malt 2024 og har vært malt tre eller fire ganger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det.

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:

Drenering TG-3 (dårlig fall, registrert fukt, manglende drenering).

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

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?

ATT Arkitektur AS og Byggmester Storkaas AS utvidet vinduene på soverom og hobbyrom og søkte om bruksendring som ble godkjent av Plan- og bygningsetaten 11. desember 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

ATT ARKITEKTUR AS og Byggmester Storkaas AS utvidet vinduene på soverom og hobbyrom og søkte om bruksendring som ble godkjent av Plan- og bygningsetaten 11. desember 2024.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

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

Ja, loftet er delvis innredet. Tårnrom ble oppført på slutten av 80-tallet/begynnelsen av 90-tallet i regi av arkitekt Nils Nicolaysen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

El-sjekk og utbedringer gjort i 2020 av Svein Rognhaug og i 2025 av Renate Høistad Hansen, begge hos Elsjekk AS. Sikringsskap er byttet til moderne sikringsskap mange år før dette. Sikringsskapet er oppgradert to-tre ganger.

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:

Elsjekk med utbedringer utført 2020 og 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Renate Høistad Hansen hos Elsjekk AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Kjøkkenvifte byttet for 2-3 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke dokumentasjon på arbeidene og er ikke sikre på hvilket firma som utførte det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Vinduene på soverom og hobbyrom i kjeller ble utvidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På slutten av 80-tallet/begynnelsen av 90-tallet ble huset bygget ut med tårn, veranda i andre etasje og TV-stue i første etasje samt bod. Utbyggingen ble gjort i regi av arkitekt Nils Nicolaysen og av faglærte.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvendig bod har TG-3 grunnet råteskadet undertak.

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

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport.

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, det foreligger ferdigattest for bruksendring i kjeller gitt 11.12.2024

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjerdet mot nabo har godkjenning for å være høyere enn normalt hos Plan- og bygningsetaten og står på husets eiendom.

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	29.08.2026
Signert av	*Børre Werner*
Signert av	*Oscar Werner*

Initialer selger:
B W
O W

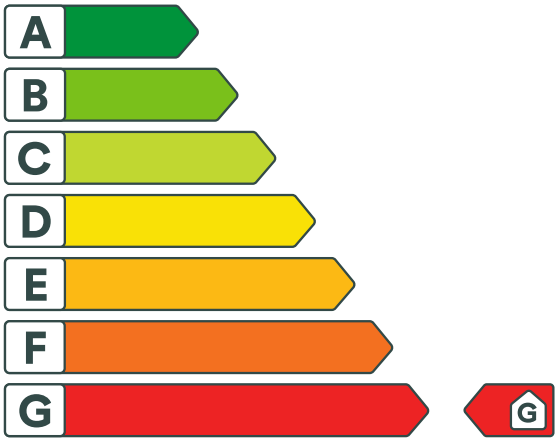
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **S. H. Lundhs vei 2D, 0287 OSLO**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340486**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80016557**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1174**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **374,77**

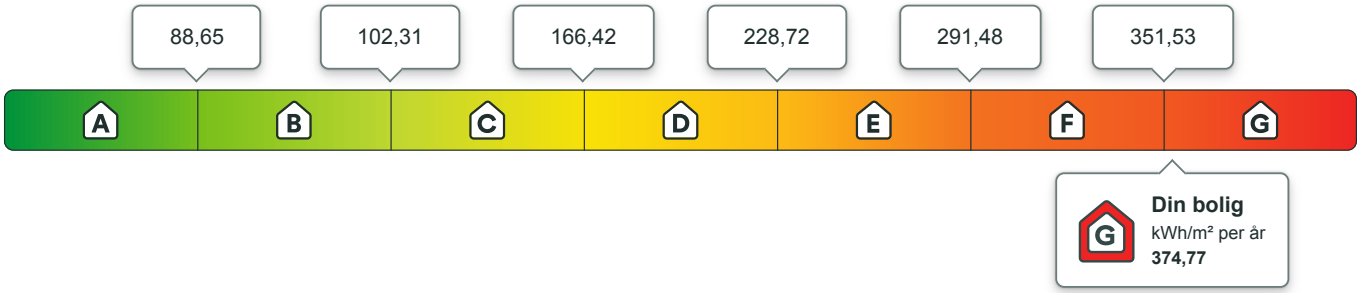
S. H. Lundhs vei 2D, 0287 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
82 075,66	**374,77**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

S. H. Lundhs vei 2D, 0287 OSLO

Detaljering

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

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

S. H. Lundhs vei 2D, 0287 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: 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.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 65/1946.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt L. Löberg,

under 10/12-1945 *anmeldte byggearbeide*

våningshus

på gårds nr. 2 *bruks nr.* 500

tomt nr. 2 *vei* S. H. Lundhsveg

tilhørende arkitekt Leif Löberg.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 3/4-1951 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 24/6- 1947.

Vann- og Kloakkvesenet, den 13/6-1947.

Feiermesteren, den 1/7-1946.

Oslo, ~~xxx~~ *Aker bygningskontroll* 11. april 1951.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

A. Gjerstad.

Bygningsinspektør.

25/14

ok. RB.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 002/1174 - Jnr: 89/1598-V

Sted: S.H. Lunds vei 2 A

t-f

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Saken henlegges uten ferdigattest.
4.10.94. T.Ø.

Verdi: kr 400 000,-

Meldt GAB 01.06.90

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 27.01. SIGN Fakt.
1995.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkon
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 30/5 - 90 TT

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Tilbygg

Hele arbeidet

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Siv.ing.Sten Olsen c/o Martin Olsen & Sønner A/S Tvetenveien 32 0666 Oslo 6 64 91 70	19.12.89	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

X

42 - bolig

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
2	1174		

Matr. nr.

Jnr.: 89/1598-V

Adresse: S.H. Lundhs vei 2A

Matr: 002/1174
Sted: S.H. Lunds vei 2 A

Byggherre: Børre Werner 449533

Dato: 25.04.89
Bygningskontrollen i Oslo

Andvord.

25/14

ok. RB.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 002/1174 - Jnr: 89/1598-V

Sted: S.H. Lunds vei 2 A

t-f

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Saken henlegges uten ferdigattest.
4.10.94. T.Ø.

Verdi: kr 400 000,-

Meldt GAB 01.06.90

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 27.01. SIGN Fakt.
1995.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkon
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 30/5 - 90 TT

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Tilbygg

Hele arbeidet

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Siv.ing.Sten Olsen c/o Martin Olsen & Sønner A/S Tvetenveien 32 0666 Oslo 6 64 91 70	19.12.89	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

X

42 - bolig

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
2	1174		

Matr. nr.

Jnr.: 89/1598-V

Adresse: S.H. Lundhs vei 2A

Matr: 002/1174
Sted: S.H. Lunds vei 2 A

Byggherre: Børre Werner 449533

Dato: 25.04.89
Bygningskontrollen i Oslo

Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Meldt GAB 1.6.90 TE

Tilbygg

Adresse	Matr.nr.	J.nr.
S.H.Lundhs vei 2 A	Gnr.2/bnr.1174	89/1598-V

Byggherre

Børre Werner,
S.H.Lundhs vei 2 A

0287 OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Sten Olsen,
c/o Martin Olsen & Sønner A/S
Tvetenveien 32
0666 OSLO 6

KS/bs

Dato 1.6.90.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.1.91 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger:
   Dør, vindu i sykkelbod samt lite kjøkkenvindu.
   Korrigerte tegninger må innsendes i 2 ekspl. for godkjenning.

2. Kjøkken er ikke ferdig.

3. Trapp fra sykkelbod må oppsettes.

For bygningssjefen

ØVL

Overingeniør

Olav Vevle

Bygningsinspektør

Kjell Stølan

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av Byrådsavd. for brann- og redningsvesenet (fjernmester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 65/1946.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt L. Löberg,

under 10/12-1945 *anmeldte byggearbeide*

våningshus

på gårds nr. 2 *bruks nr.* 500

tomt nr. 2 *vei* S. H. Lundhsveg

tilhørende arkitekt Leif Löberg.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 3/4-1951 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 24/6- 1947.

Vann- og Kloakkvesenet, den 13/6-1947.

Feiermesteren, den 1/7-1946.

Oslo, ~~xxx~~ *Aker bygningskontroll* 11. april 1951.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

A. Gjerstad.

Bygningsinspektør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Meldt GAB 1.6.90 TE

Tilbygg

Adresse	Matr.nr.	J.nr.
S.H.Lundhs vei 2 A	Gnr.2/bnr.1174	89/1598-V

Byggherre

Børre Werner,
S.H.Lundhs vei 2 A

0287 OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Sten Olsen,
c/o Martin Olsen & Sønner A/S
Tvetenveien 32
0666 OSLO 6

KS/bs

Dato 1.6.90.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.1.91 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger:
   Dør, vindu i sykkelbod samt lite kjøkkenvindu.
   Korrigerte tegninger må innsendes i 2 ekspl. for godkjenning.

2. Kjøkken er ikke ferdig.

3. Trapp fra sykkelbod må oppsettes.

For bygningssjefen

ØVL

Overingeniør

Olav Vevle

Bygningsinspektør

Kjell Stølan

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av Byrådsavd. for brann- og redningsvesenet (fjernmester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ATT ARKITEKTUR AS
Postboks 111 Røa
0701 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.12.2024
	202459922 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	S. H. LUNDHS VEI 2D	Eiendom:	2/1174/0/0
Tiltakshaver:	BØRRE EDUARD WERNER	Søker:	ATT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – S. H. Lundhs vei 2 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 09.12.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459922			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	100	29.08.2024	1/8
Plan kjeller	200	13.09.2024	1/10
Snitt AA	410	13.09.2024	1/11
Fasade øst og vest	310	13.09.2024	1/12

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BØRRE EDUARD WERNER, S. H. Lundhs vei 2D, 0287 OSLO

Viken og Oslo Anlegg AS
Nordahl Bruns gate 5
2004 Lillestrøm
Org. 923449663
Telefon: +47 90782025

Oslo 19.06.2026

Prisoverslag drenering i S.H. Lundhs vei 2D

Oscar Werner
S.H. Lundhs vei 2D
0287 Oslo
E: oscarwern9@gmail.com
T: 91527627

Tilbudet er utarbeidet etter deres forespørsel. Alle løse gjenstander er beregnet tatt bort av deg før oppstart. Drenering er beregnet tilkoblet eksisterende mottakssystem. Det må foreligge en skriftlig godkjenning fra naboer i nr 2A-C om at felles parkeringsplass vil være utilgjengelig for biler i anleggsperioden og at det utføres gravearbeider der. Denne godkjenningen er beregnet fremskaffet av dere og fremlagt oss før oppstart. Det er beregnet å grave så nære tilbygg uten kjeller som mulig uten at det er fare for setningsskader. Det forutsettes at inngangstrappen er fundamentert på en måte som gjør at det er mulig å grave drenering på undersiden av denne uten at det er fare for at trappen raser ned i grøften.

Kabelpåvisning.
Dette er et offentlig pålegg for å avklare om det er kabler i graveområdet. Det kan bli nødvendig å påvise flere boenheter/brukere, dette blir fakturert pr stk. Antall stk. er det Geomatikk som setter.
Tilbudspris eks. mva. pr boligenhet/bruker Kr. 5.251.-

Rigg og drift.
Rigg av diverse maskiner, sperremateriell, prosjektledelse, håndverktøy og egne HMS arbeider.
Tilbudspris eks. mva. Kr. 28.700.-

Forarbeider.
Borttaging av gjerde i graveområdet. Gjerde er beregnet lagt i umiddelbar nærhet for senere gjenbruk. Resetting av gjerde er beregnet utført av oss etter endt arbeid, dog er resetting ikke medregnet i understående pris, og faktureres iht medgått tid og forbrukt materiell. Borttaging av smågatestein og belegningsstein i graveområdet. Steiner legges i umiddelbar nærhet. Resetting av steiner er priset i eget avsnitt.
Tilbudspris eks. mva. Kr. 38.400.-

Drenering.
Graving ned til underkant såle rundt hele det avtalte området slik det er merket rødt i vedlagte skisse. Utlegging av fiberduk, singel og nye drensrør. Singling til 20 cm over rørets toppflate, før systemet pakkes inn i fiberduk. Levering og montering av 100mm Jackon Thermodren opp til bakkenivå. Videre igjenfylling er beregnet utført med stedlige masser. Beregnet lengde er 15 mtr. Beregnet dybde er opptil 2,5 mtr. Grøftene vil bli planert med maskin.
Tilbudspris eks. mva. Kr. 143.300.-

Avskjærende grøft.
Graving av avskjærende grøft i område som angitt blått i vedlagte skisse. Dette for å hindre vann som beveger seg i grunnen fra å bevege seg mot grunnmur. Utlegging av nye stive drensrør som kobles sammen med drenering beskrevet i overstående avsnitt. Igjenfylling er beregnet utført med nye drenerende steinmasser som toppes med fiberduk og stedlige jordmasser på din eiendom, og med underlagsmasser for belegningsstein på parkeringsplass. All overskuddsmasse er beregnet fraktet til egnet fyllplass.
Tilbudspris eks. mva. Kr. 229.500.-

Belegningsstein.(R)
Utlegging og finavretting av nye underlagsmasser for belegningsstein. Resetting av eksisterende belegningsstein i samme mønster som eksisterende. Det er ikke medregnet nyinnkjøp av belegningsstein da det er beregnet gjenbruk av eksisterende. I understående pris er det beregnet et område på 40 kvm. Prisen kvantumsreguleres iht oppmåling etter endt arbeid.
Tilbudspris eks. mva. Kr. 47.600.-

Merk at enkelte poster er regulerbare, og vil faktureres iht oppmåling etter endt arbeid. Regulerbare poster er ikke å anse som fastpriset, men et priseksempel satt ut ifra antatt mengde. Poster dette gjelder vil merkes med ¨R¨ i postens overskrift. Årsak til regulering kan være massenes beskaffenhet, endring av oppdraget underveis eller offentlige pålegg. Det er gitt så korrekte mengder i tilbudet som mulig ut ifra den informasjonen som er tilgjengelig i skrivende stund.

Eventuelle etterarbeider kan prises og utføres etter at massene har satt seg. Normal setningstid er 8-12 uker i telefri grunn.



Leveringsbetingelser:

- Det er beregnet gravedybde 2,5 mtr. Dypere graving kan føre til tilleggsarbeider.
- Graving på vinterstid kan medføre pigging/teletining, dette er å anse som tilleggsarbeider.
- Det tas forbehold mot ukjente hindringer i graveområdet, som fjell, stor stein, kabler e.l. Forekomster kan det føre til tilleggsarbeider.
- Det tas forbehold mot forurensede masser. Forurensede masser kan føre til tilleggsarbeider.
- Offentlige pålegg/gebyrer kan føre til tilleggsarbeider.
- Viken og Oslo Anlegg kan ikke stille med garanti for vanninntrenging dersom ikke hele boligen dreneres.
- Eventuelle tilleggsarbeider kan føre til tilleggskostnader.
- Spesifikk fremdriftsplan kan leveres ved eventuelt enighet.

Vi utfører våre prosjekter raskt, effektivt og 100% nøyaktig. Videre legger vi stor vekt på at arbeidet blir utført slik oppdragsgiver ønsker.

Tilbudet er gyldig i 2 mnd fra tilbudet er datert

Viken og Oslo Anlegg AS
V. Selger/kalkulatør
Åsmund Eriksen
Tlf +47 48458849
aasmund@vikenoslo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ATT ARKITEKTUR AS
Postboks 111 Røa
0701 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.12.2024
	202459922 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	S. H. LUNDHS VEI 2D	Eiendom:	2/1174/0/0
Tiltakshaver:	BØRRE EDUARD WERNER	Søker:	ATT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – S. H. Lundhs vei 2 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 09.12.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459922			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	100	29.08.2024	1/8
Plan kjeller	200	13.09.2024	1/10
Snitt AA	410	13.09.2024	1/11
Fasade øst og vest	310	13.09.2024	1/12

Klagefristen er tre uker

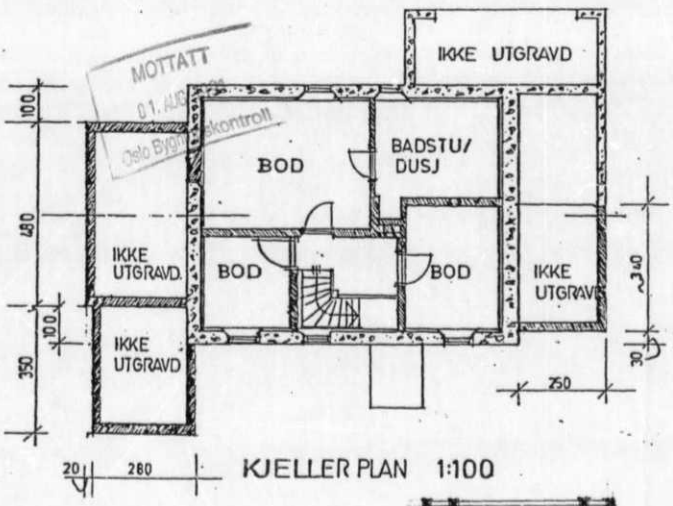
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

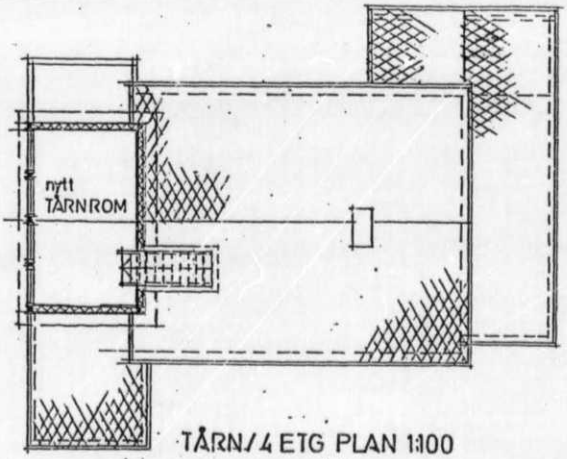
Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

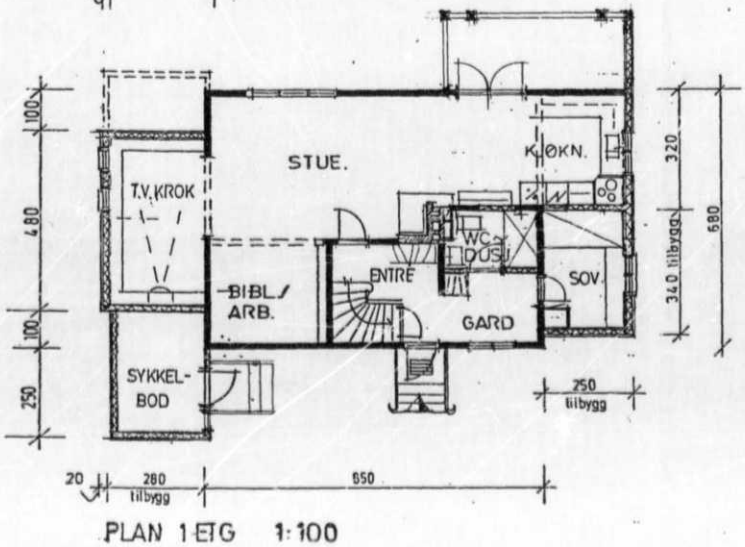
Kopi til:
BØRRE EDUARD WERNER, S. H. Lundhs vei 2D, 0287 OSLO



KJELLER PLAN 1:100

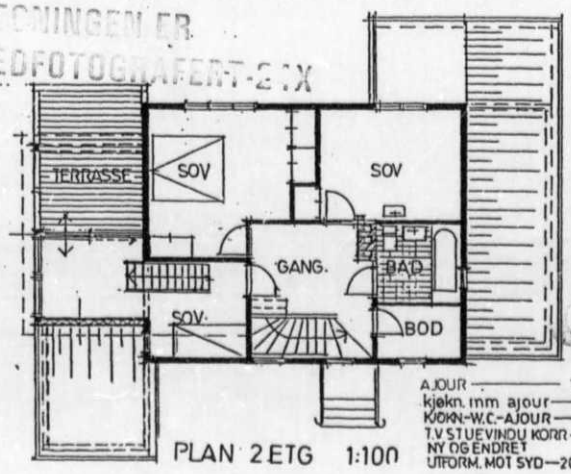


TÅRN/4 ETG PLAN 1:100



PLAN 1 ETG 1:100

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-2:1X



PLAN 2 ETG 1:100

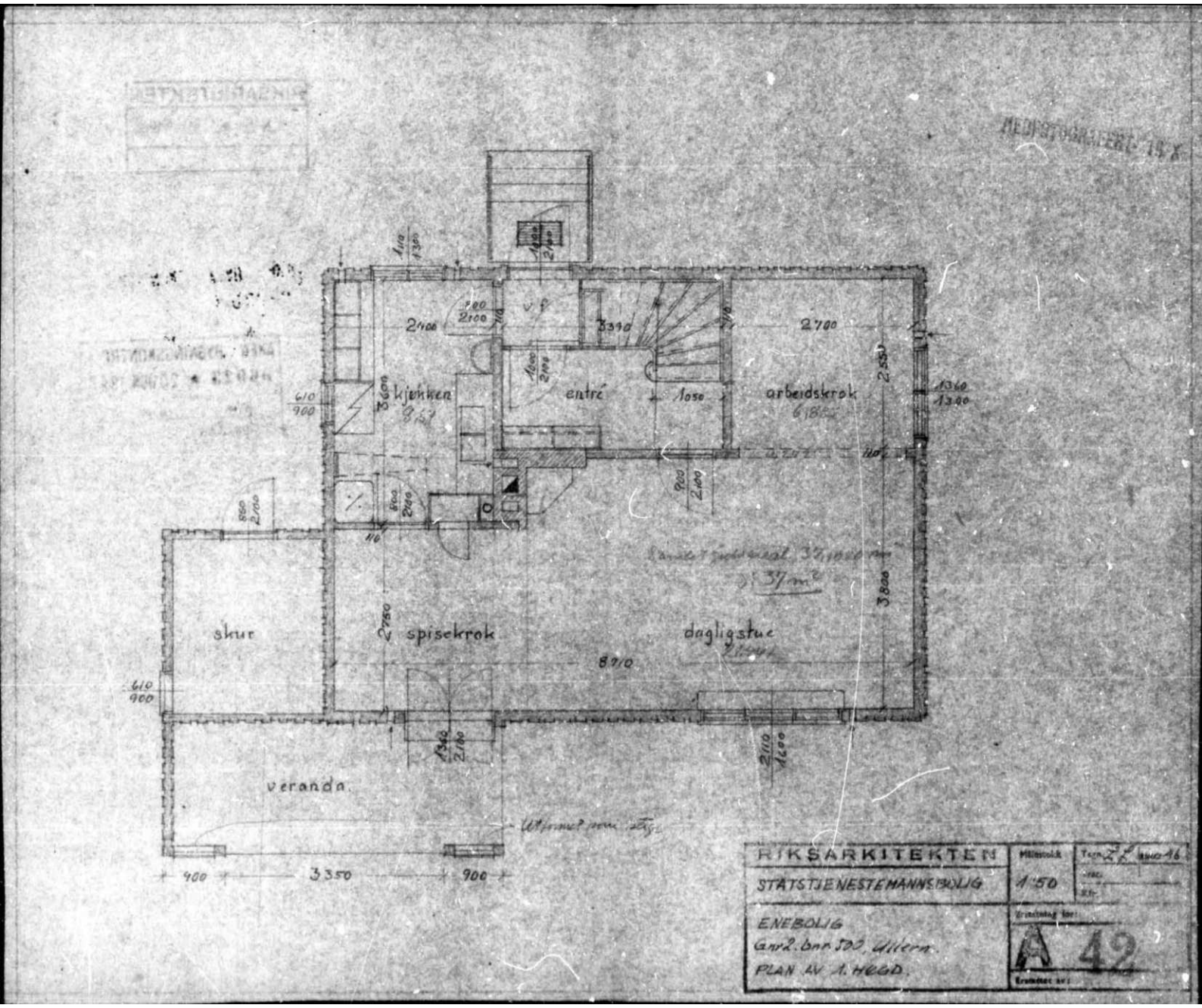
AJOUR — 30/7-91
kjøkn. mm ajour — 11/3-91
KJØKN-W.C.-AJOUR — 10/1-90
T.V STUEVINDU KORR — 1/11-89
NY OG ENDRET
UTFORM. MOT SYD — 20/9-89

S.H. LUNDHS VEI 2A gnr.2 bnr 1174 på BYGDØY

PLAN 1-2 ETG 1:100

Om og tilbygg for fam.

ark.mnal.n.a.nicolaysen - WERNER.



RIKSARKITEKTEN

STATSTJENESTEMANNSBOLIG

ENEBOLIG
Gnr 2. bnr 500, Ullern.
PLAN AV 1. HEGD.

Målestokk 1:50

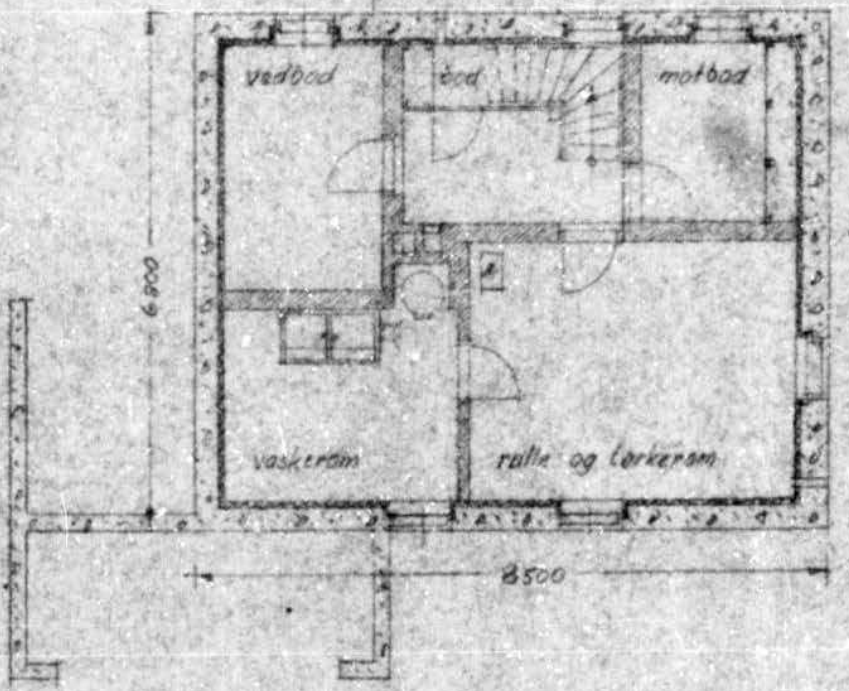
Tegn. 28/5 1946

Tegningsnr.

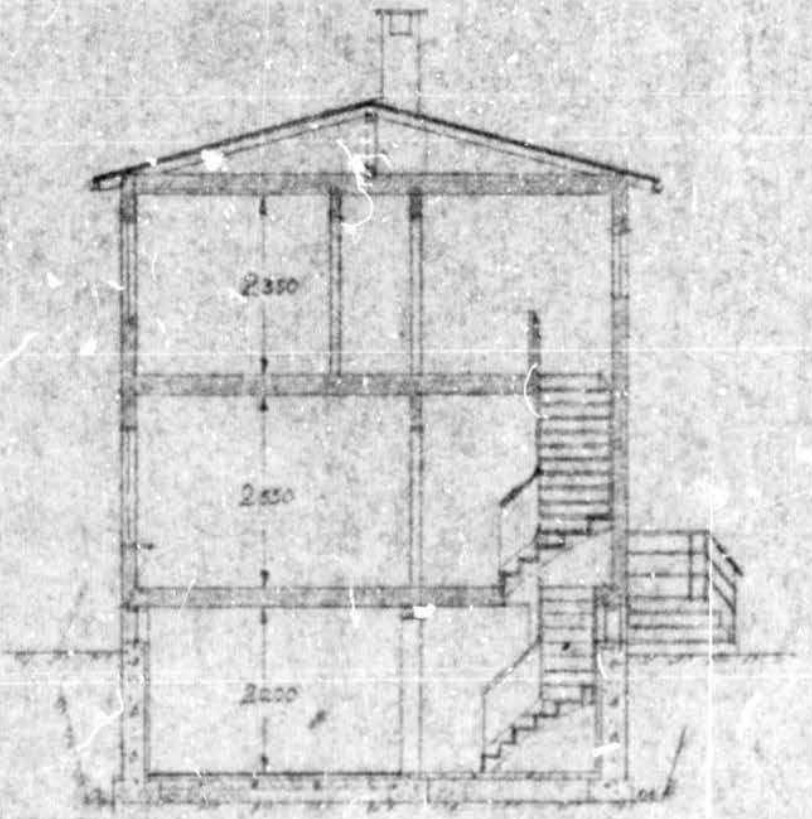
A 42

AKER BYGNINGSKONTROLL
8136 10 DEC. 19 5

Bl. 2.



KJELLER

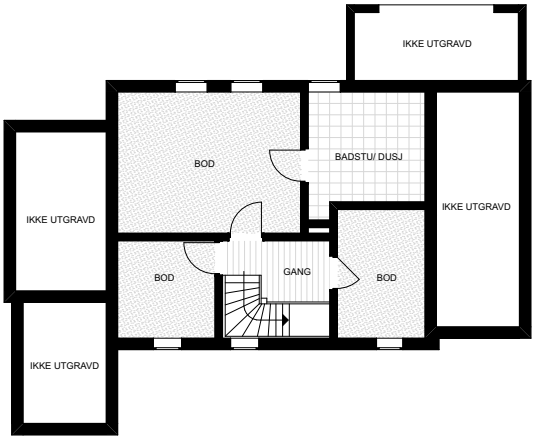


SNITT

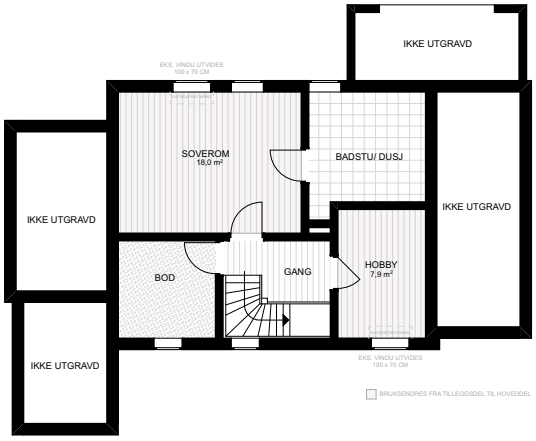
Snr. 2 Bnr. 500 av Svartberg Ullern

Kjellerplan og snitt m. 1:100

L. Løberg sm. n.a.l. des. 45.



EKSISTERENDE SITUASJON
PLAN KJELLER



NY SITUASJON
PLAN KJELLER

Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev.	Fase:	Dato:	Rev.	ātt ARKITEKTUR
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Avvik kan forekomme	**Plan Kjeller**	**200**	Forhåndskonferanse	-					
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.			Nabovarsel	29.08.2024	A				Målestokk: 1:100 @ A3
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	13.09.2024	A				Kontakt: 13.09.2024
	S.H. LUNDHS VEI 2D, OSLO	BØRRE WERNER							E info@att-ark.no | T 469 37 973 | LOH

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538454
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 2, BNR. 1174.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 2, bnr. 1174.

GNR. 2 BNR. 1174

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1988.

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

529 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

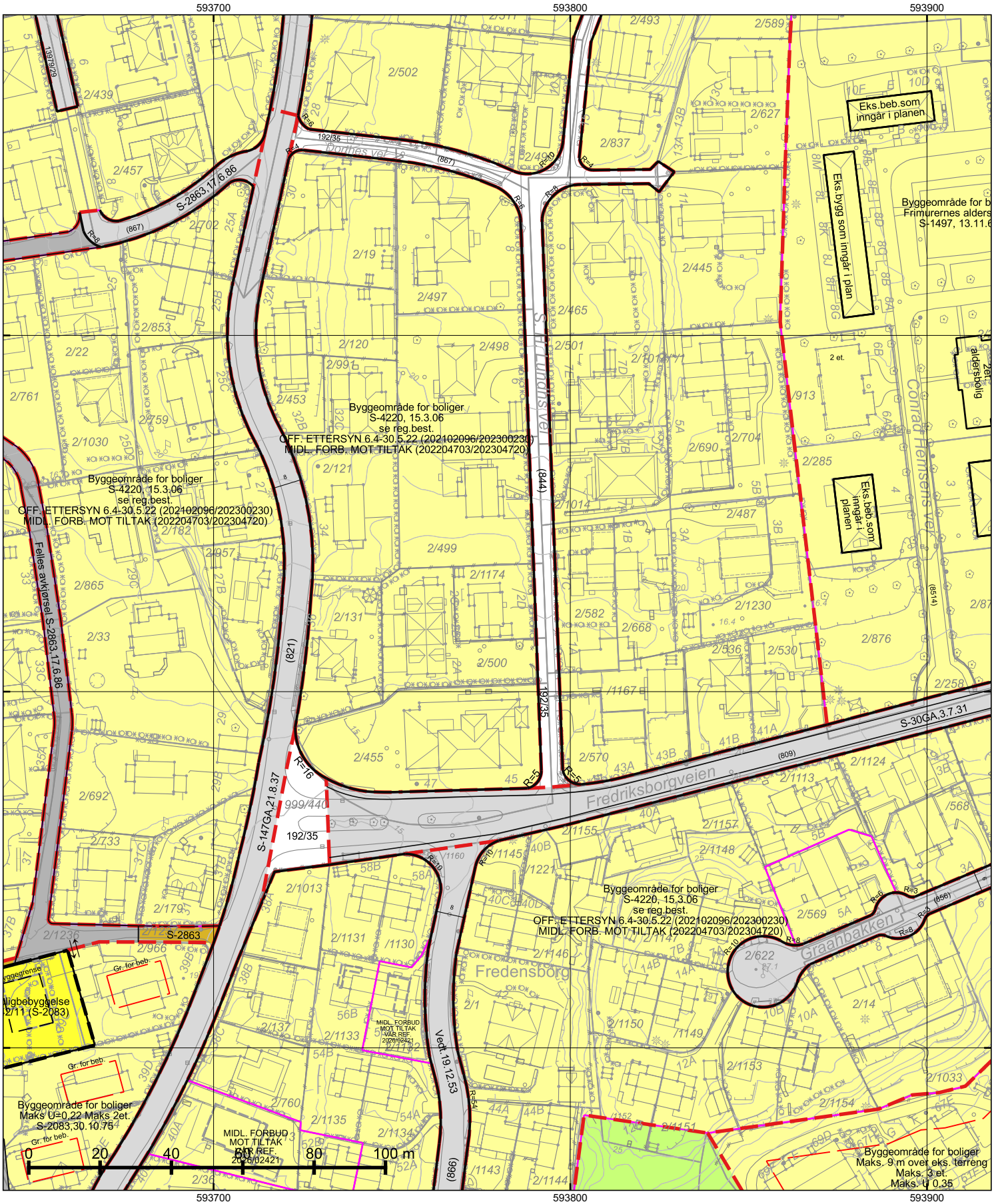
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

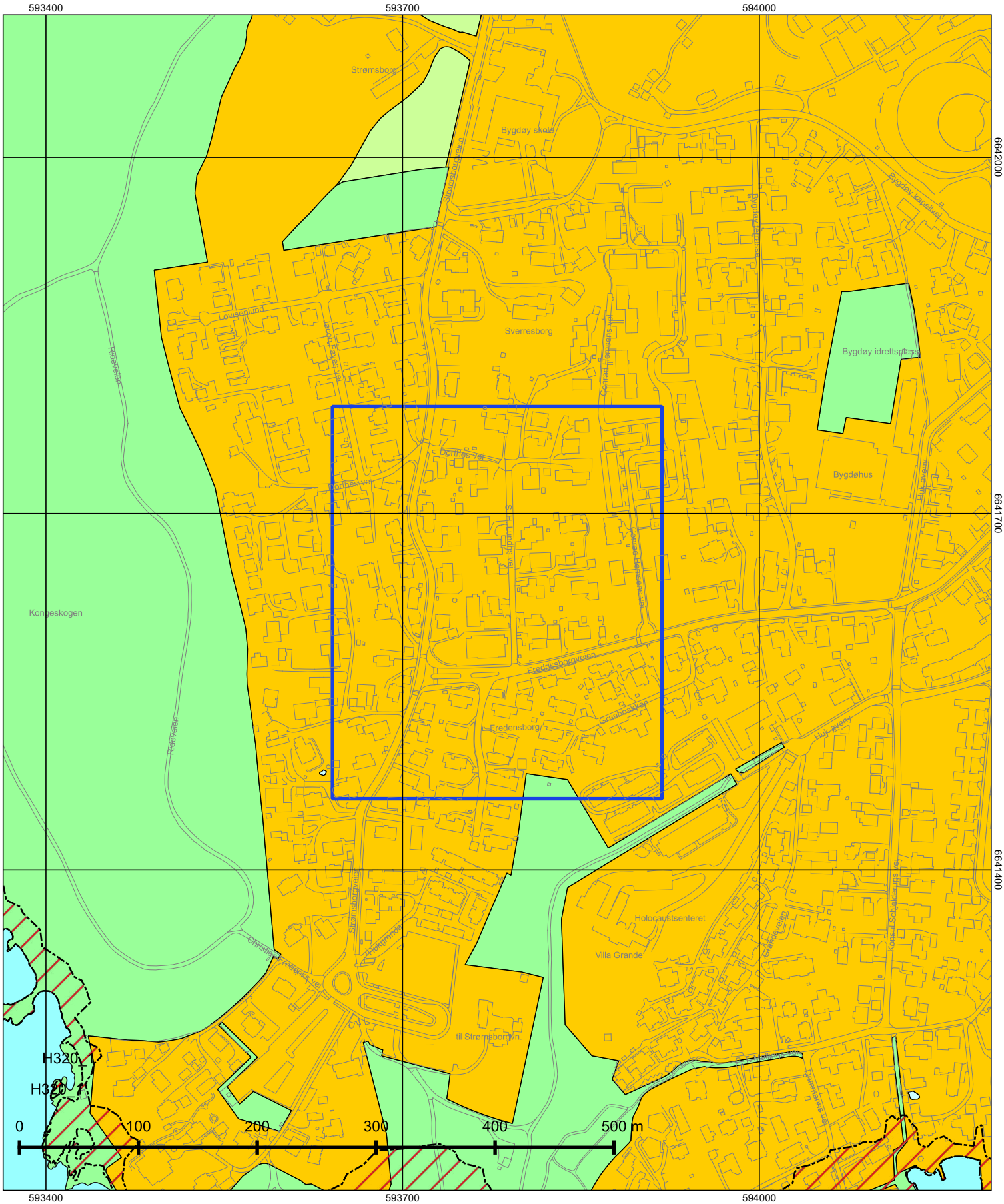
PlottID/Best.nr: 162008/ 86538454
Deres ref.:
Adresse: S. H. Lundhs vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/1174

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: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162008/86538454
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

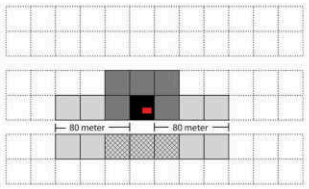
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

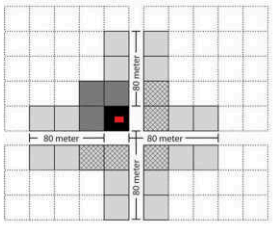
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

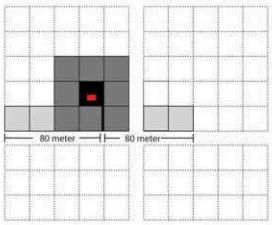
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



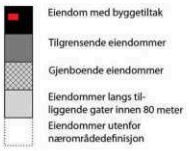
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

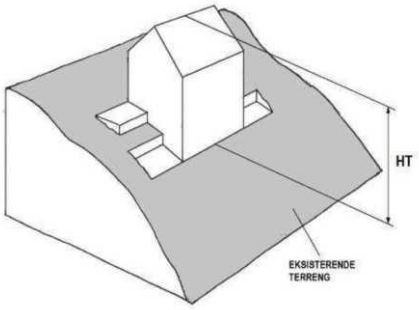
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

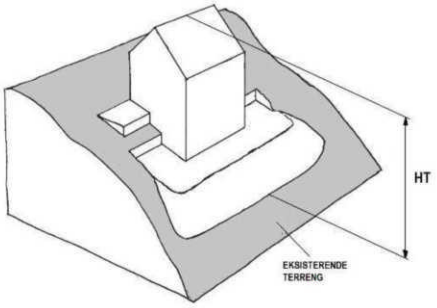
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

TINGLYST
23 JUN 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 33425

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av gnr. 2, bnr. 1174, S. H. Lundhs vei 2 B, 0287 Oslo og eiere av gnr. 2, bnr. 500, S. H. Lundhs vei 2 A, 0287 Oslo, er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 2, bnr. 1174, 0287 Oslo, er tidligere gitt rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 2, bnr. 500, 0287 Oslo. Ledningene er lagt etter trasé som beskrevet i vedlagte situasjonskart, frem til hovedledninger i S. H. Lundhs vei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttninger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hoved-ledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til bygningskontrollen. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, vareror) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt igang, så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Overenskomsten tinglyses.

Oslo _____

Eier av gnr. 2, bnr. 500 Oslo

S. nr. 1 Einar Olav Haugen

S.nr. 2 P. G. Tuft, Nina Nordby Tuft

S.nr. 3 Claus Heyerdahl

Oslo 4.5.94

Eier av gnr. 2, bnr. 1174 Oslo

Børre Werner

Rett kopi bekreftes

Jens Skøyen
Advokat

Doknr: 33425 Tinglyst: 23.06.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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:
S. H. Lundhs vei 2 D, 0287 Oslo
Gnr. 2, Bnr. 1174, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260495

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@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.
