PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

HELLERUDVEIEN 132 L

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

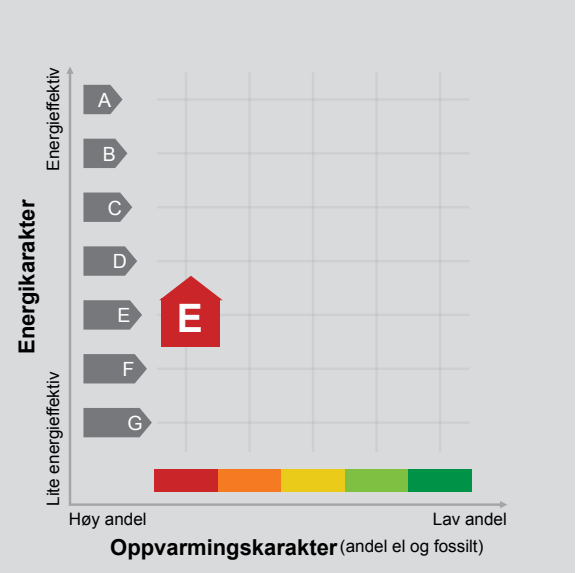
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudveien 132L
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81071101
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93631
Dato	18.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: 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.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hellerudveien 132 L, 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 145, bnr. 406

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 16.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1520 **Eiendomsverdi ref nr:** GN3808

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Hellerudveien 132 L, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 406
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Hellerudveien 132 L, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 406
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget god/ god tilstand på boligen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

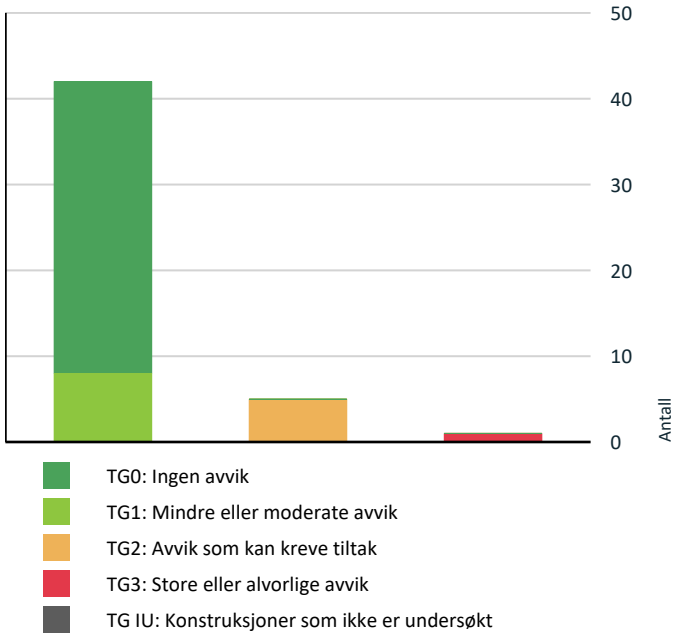
Hele boligen er ombygget innvendig og dels utvendig.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Hellerudveien 132 L, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 406
0301 OSLO

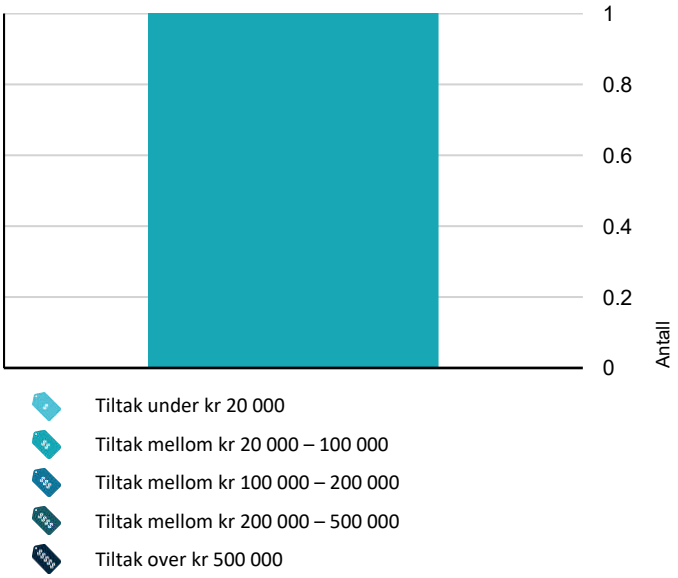
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse

Standard
Meget god standard på boligen.

Vedlikehold
Meget godt / godt vedlikeholdt bolig.

Tilbygg / modernisering

2026	Enderekkehus.	Totalrenovert innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Besiktiget fra balkong.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende musbånd bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere musebånd.

TG 0 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse
Etterisolert gavlvegg, montert ny vindsperre, Nye lekter og ny panel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon. Nytt undertak med kryssfiner og ny vinndsperre.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
To-lags isolerglass i vinduer og balkongdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse 46 m2.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse
Balkong 14 m2. (Rehabilitert)

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse
Betong/mur-og tretrapper

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse
Gulv: En-stav eikeparkett. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlinger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag. Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Avviket ble målt i stue/ kjøkken i utleidel. I 2.etasje ble avviket ble målt til 25 mm. Registrert noe knirk i gulvene.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse
Trebjelkelag. Støpt betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe.

TG 2 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse
Ny peisovn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Ingen tilluftsventiler i yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Montere tilluftsventiler i yttervegger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue og stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,9 og 14,4

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse
Ny tretrapp med malte vanger og eiketrinn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite dører med "ramme og speil" dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i følge eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse i følge eier.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Formstøpt servant med skuffeinnredning. Ett-greps kran. Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Dusj direkte på gulv. Veggmontert klosett. Speil.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nytt bad. Ikke foretatt hulltaking.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i følge eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse i følge eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Formstøpt servant med skuffeinnredning. Ett-greps kran. Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Dusj direkte på gulv. Veggmontert klosett. Speil.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt bad. Ikke foretatt hulltaking.

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i følge eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse i følge eier.

Årstall: 2026

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Formstøpt servant med skuffeinnredning. Ett-greps kran. Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Dusj direkte på gulv. Veggmontert klosett. Speil.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt bad. Ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Frittstående kjøkkenøy. Ventilatorhette. Integrert ovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjonstopp. Waterguard/ magnetventil. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Ventilator. Integrert ovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjonstopp. Komfyvakt. Waterguard/ magnetventil. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Montere flere ventiler i yttervegger.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 liter VVB. 120 liter VVB.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med vippebrytere. Nytt anlegg. Varmekabler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Nytt elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er påvist andre avvik:

Drenering fra byggeår.TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Ingen umiddelbare tiltak, men grunnet alder vurderes dreneringen som en risikokonstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongfundament. Støpt betong grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Gressplen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er lagt til grunn at det er eldre vann- og avløpsrør, da ingen annen dokumentasjon forefinnes. TG 2 grunent alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Evt. kontrollere utvendig avløpsledninger med rørkamera.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern, og koster mindre enn kr 2.000 https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

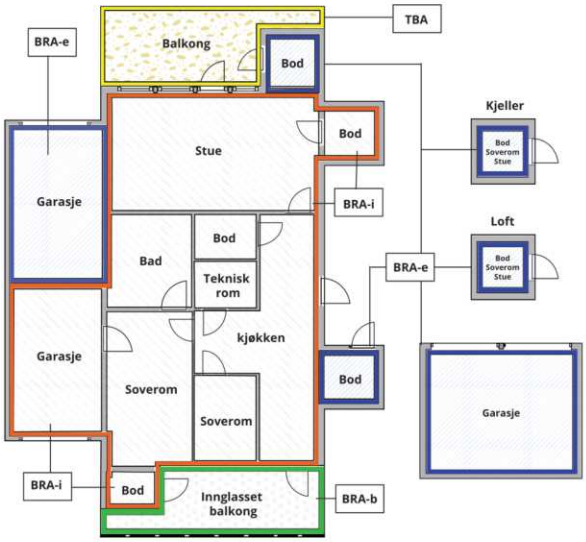
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	14
1. Etasje	53	20		73	55
Kjeller	52			52	
SUM	**158**	**20**			**69**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré /trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Garasje	
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bad/vaskerom 2		

Kommentar

Det bemerkes at takhøyde i oppholdsrommene i alle etasjer er lavere enn dagens forskrift på 2,40 m. Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i oppholdsrom i kjeller: +-2,30 m. Takhøyde i oppholdsrom i 1.etasje: 2, 28m. Takhøyde i oppholdsrom i 2.etasje: +-2,36 m. Terrasse i bakhage: 46 m2. Balkong 14 m2. Terrasser foran inngangspartiet, 2 stk: 4 m2 og 5 m2. Garasje 20 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hele boligen er ombygget innvendig og dels utvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele boligen er ombygget innvendig og dels utvendig.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Kjellerrommenes dagslysforhold vurderes opp mot TEK17 §13-7, hvor veiledende krav tilsier at glassarealet normalt bør utgjøre minimum ca. 10 % av rommets gulvareal for rom til varig opphold. Det er registrert for liten dagslysflate i kjellerstue og stue/ kjøkken på utleiedel i forhold til dagens krav. Deler av kjelleretasjen er søkt bruksendret. Det innsendt søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 for overskridelse av maksimal tillatt utnyttelsesgrad. Denne er pr dato ikke avklart i PBE.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Gamleveien 225 AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	406		0	225 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hellerudveien 132L

Hjemmelshaver

Suleman Beenish, Suleman Mehwish, Suleman Sabahat, Suleman Shagufta, Suleman Tajik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hellerudveien 132L har god beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler og servicefunksjoner. Boligen grenser til Østmarka med flotte turmuligheter. Egen garasje i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering. Vestvendt terrasse med kveldssol. Enderekkehus.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Egen tomt bestående av beplanting og grøntarealer og terrasse. Felles asfalterte gang- og kjøreveier.

Tinglyste/andre forhold

Deler av kjelleretasjen er søkt bruksendret. Det innsendt søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 for overskridelse av maksimal tillatt utnyttelsesgrad. Denne er pr dato ikke avklart i PBE.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Ingen opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdragsgiver.	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.05.2026	Energkarakter D	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

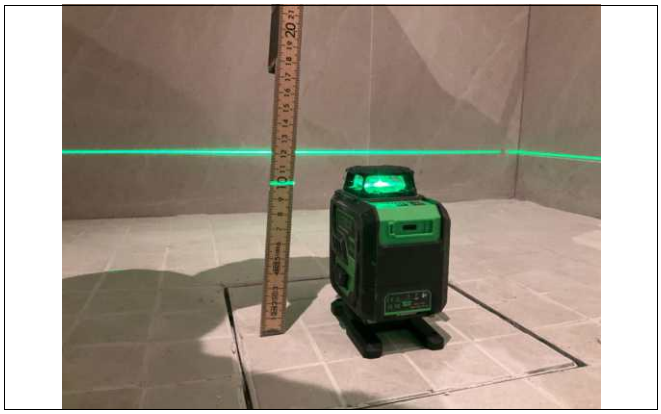
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Andre bilder



Kontroll av fall på bad 1 i kjeller.



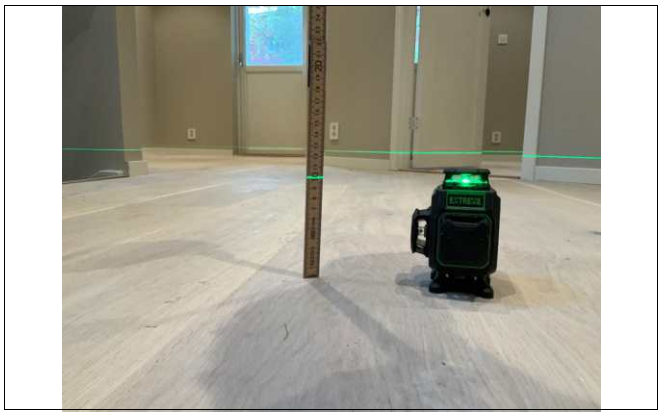
Nivellering og kontroll av retthet på gulv i utleiedel. TG 3.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv i utleiedel. TG 3.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv i utleiedel. TG 3.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO



Kontroll på kald loft.



Kontroll på kald loft.



Kontroll på kald loft.



Kontroll på kald loft.



Kontroll på kald loft.



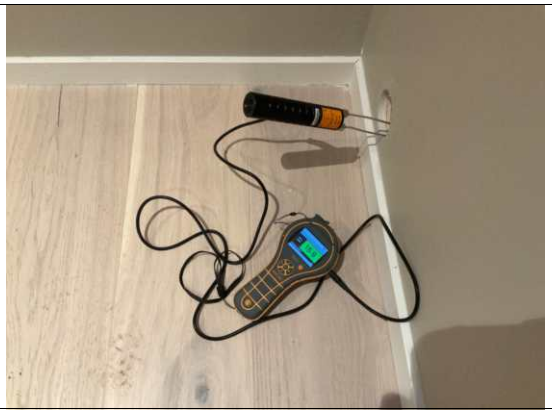
Tak/ takstein.



Tak/ takstein.



Kontroll av luftespalte under kledning.



Hullboring og kontroll av utforet vegg i kjellerstue.



50 l VVB



200 l VVB

enova

Energiattest



Adresse **Hellerudveien 132L, 0687 OSLO**	
Dato for energimerking **23.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301166**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81071101**
Gårdsnummer **145**	Bruksnummer **406**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **197,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 867 kWh**



Hellerudveien 132L, 0687 OSLO

Detaljering

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

Hellerudveien 132L, 0687 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: 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 10: 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 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: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hellerudveien 132L

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	19 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eftasåsen Linje NC2, FB10, 76, 79	3 min 0.3 km
Ulsrud Linje 2, 3	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	9 min 0.8 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ulsrud	8 min
Kiwi Oppsalstubben	9 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	16 min
Vitusapotek Ulsrud	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	19 min

SPORT

Bjartbakken balløkke	5 min
Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	9 min
Mudo Ulsrud	7 min
Feel24 Oppsal	17 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

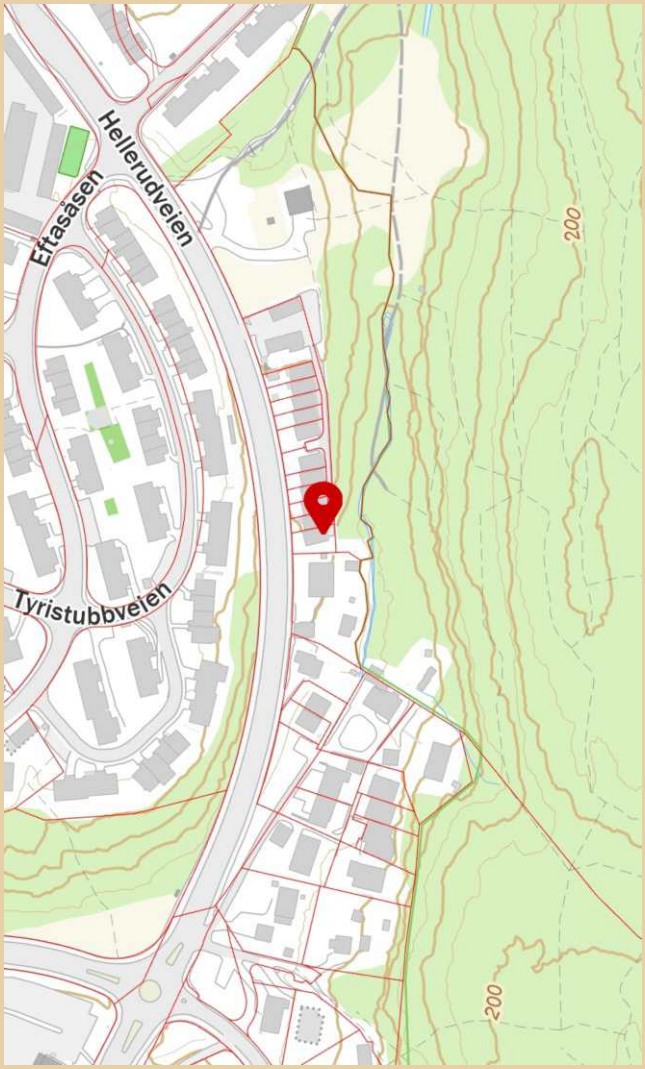
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.
Ratan Cyril Seth

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01669-10	Astrid Maria Ibenholt	08.05.2026

Adresse: Hellerudveien 132 L
Eiendom: 145/406
Ansvarlig søker: BYGG & IT CONSULT AS
Tiltakshaver: Simon Yahya Skalstad

Behov for tilleggsdokumentasjon - Hellerudveien 132 L

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om bruksendring som vi mottok 12.02.2026. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle saken. For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen 29.05.2026.

Send inn følgende opplysninger

Dispensasjon fra reguleringsplan S-474

I innsendt supplering redegjør dere for at kjelleretasjens brutto gulvareal er godkjent som del av boligens bruttoareal, og at tiltaket derfor ikke øker eiendommens utnyttelsesgrad. Kjelleretasjen har et brutto gulvareal, og dette er redegjort for i oppføringssaken med saksnummer 198700282, men reguleringsplanen § 1 angir at utnyttelsesgrad skal beregnes som bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller. U-graden i oppføringssaken ble beregnet til 0,225, uten medregnet arealer i kjeller. Ettersom kjelleretasjen nå bruksendres til beboelse vurderer vi eiendommens utnyttelsesgrad øker.

Reguleringsbestemmelse § 1 viser til utnyttelsesgrad som er angitt på planen, som er 0,2 for felt 4. Bestemmelsen angir beregningsmetode for utnyttelsesgrad, som er bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller dividert med feltets grunnareal med eventuelle tilstøtende arealer, se reguleringsbestemmelse § 1.

Dere må sende inn søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 for overskridelse av maksimal tillatt utnyttelsesgrad. Søknad om dispensasjon skal begrunnes og nabovarsles, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Kommentarer til merknader mangler
Det har kommet inn merknader fra naboer eller gjenboere til tiltaket. Ansvarlig søker må sende inn sine kommentarer til nabomerknadene som er innkommet. Vi har foreløpig mottatt tre nabomerknader den 24.04.2026 og 30.04.2026.

Send inn opplysninger i saken

For at vi skal kunne behandle søknaden, må dere sende inn informasjonen som er etterspurt. Send inn informasjonen via en digital søknadsløsning. For mer informasjon om innsending av opplysninger, se våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/.

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sende inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avvist.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Noen av de opplysningene vi har etterspurt i dette brevet, er avgjørende for vår vurdering av søknaden. Saksbehandlingstiden blir beregnet fra den datoen vi mottar denne dokumentasjonen.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jamfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

Har dere spørsmål?

Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor Plan- og bygningsetaten. Hvis du som er tiltakshaver har spørsmål om søknaden, ber vi deg derfor om å rette disse til ansvarlig søker som kan ta kontakt med oss ved behov.

Dere kan kontakte saksbehandler på telefon: 457 36 638, og på e-post: astrid.ibenholt@pbe.oslo.kommune.no. Spørsmål kan også sendes til vårt postmottak: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Saksbehandler har telefontid tirsdager og torsdager kl. 12–14.

Du kan følge saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

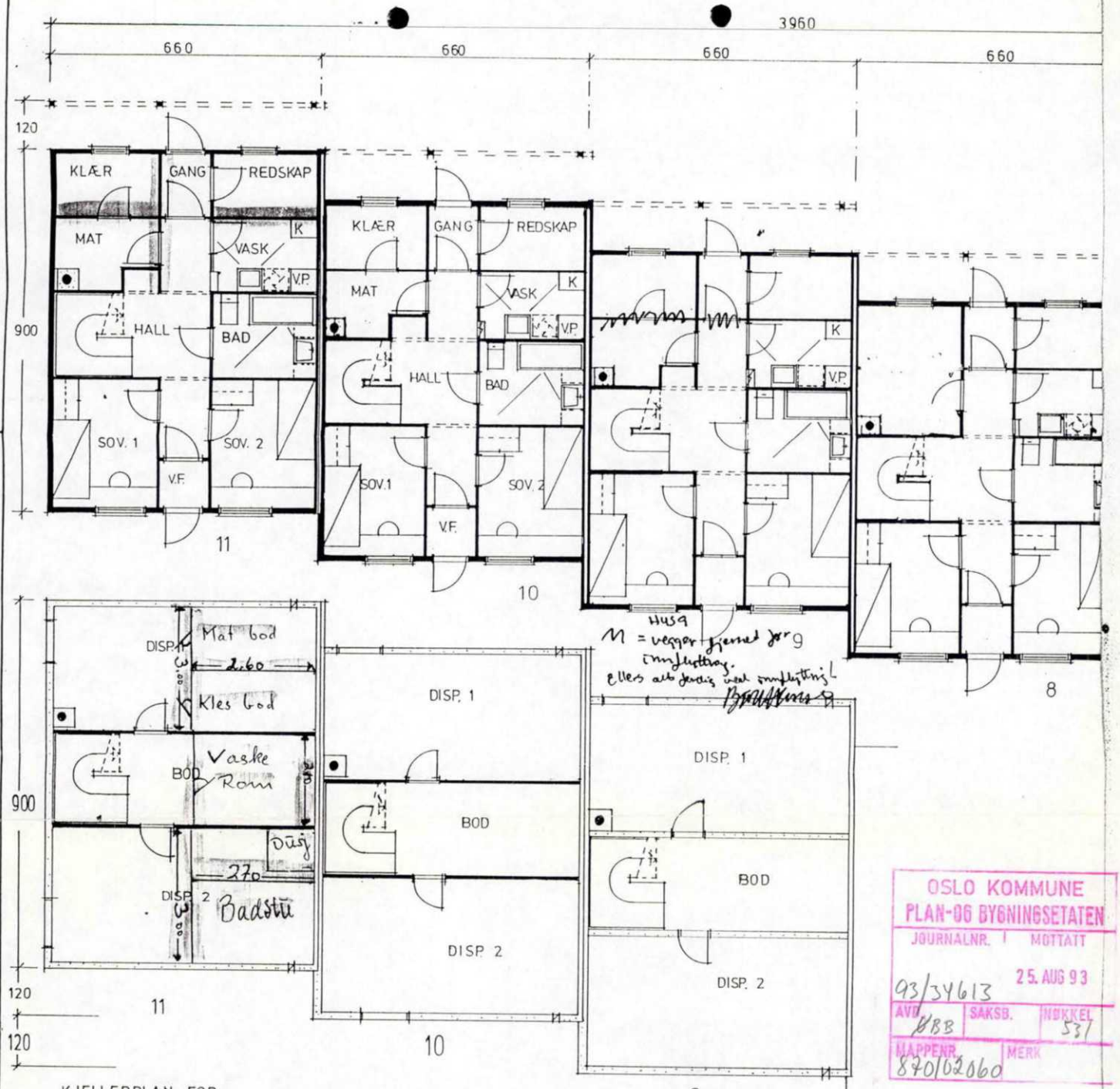
Astrid Maria Ibenholt
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Mariann Nes
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
BYGG & IT CONSULT AS, Ratan Cyril Seth

Kopi til:
Simon Yahya Skalstad

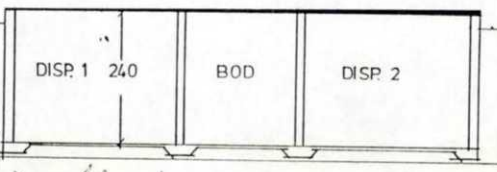


KJELLERPLAN FOR
PARSELL 9-10-11

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
93/34613 | 25. AUG 93
AVD. BBB | SAKSB. | NØKKEL 531
MAPPENR. 870102060 | MERK

Hus 11 Gårdsnr 145 Bruksnr 406
Ved innflytting: Hellerudsv 132 L,
Badet var ferdig.
Vegg mellom vaskerom og redskap var ikke satt ned } ok lettvegg
Vegg mellom stue og soverom 3, var ikke satt ned. } bærevegg
Vegg mellom gang, klær og mat er ikke satt ned av meg. Olaf Rustbakken } lettvegg
Ref. / mappenr. 870102060
Grethe og Olaf Rustbakken
Hellerudsv. 132 L
G.nr. 145
B.nr. 406

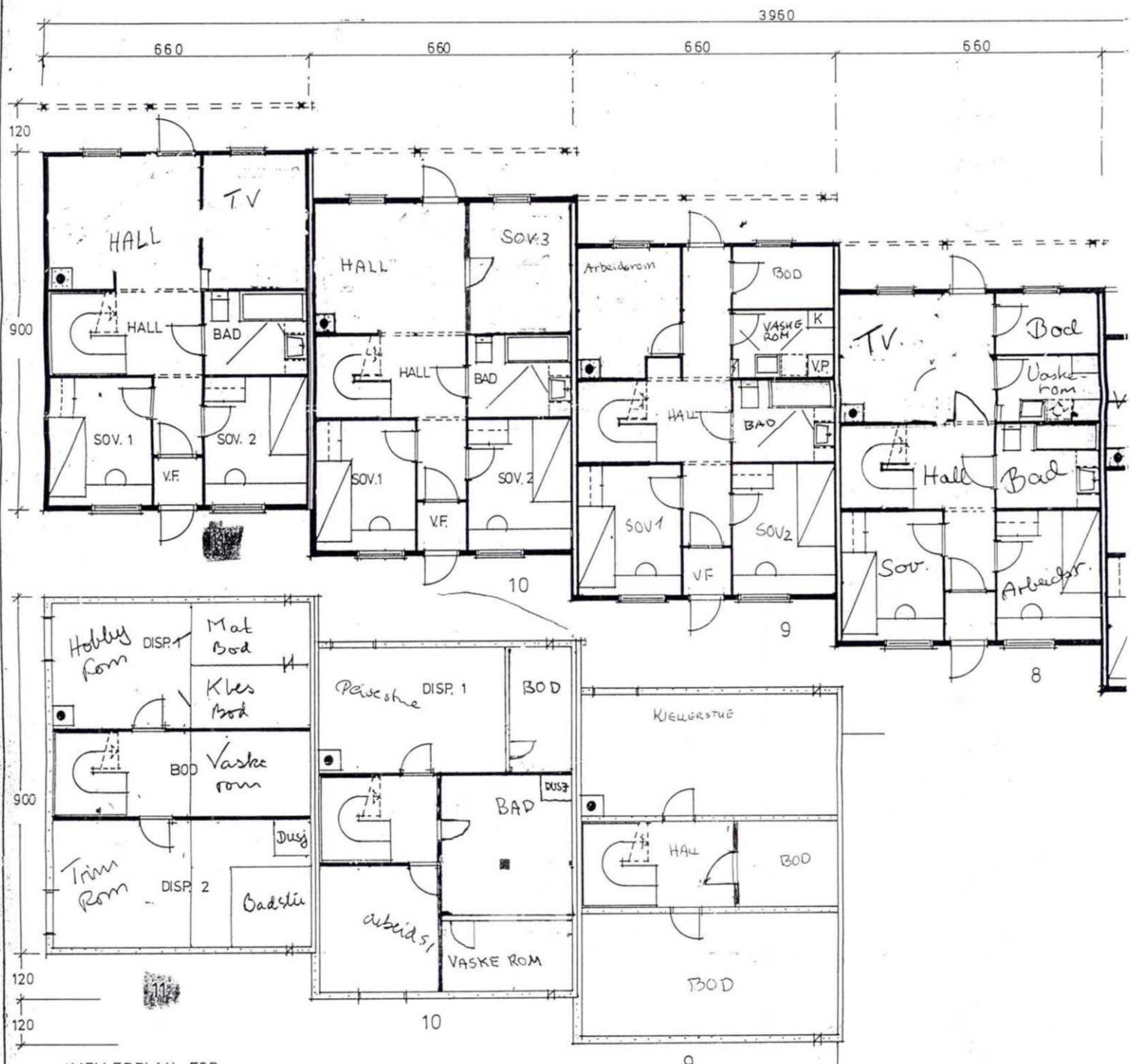


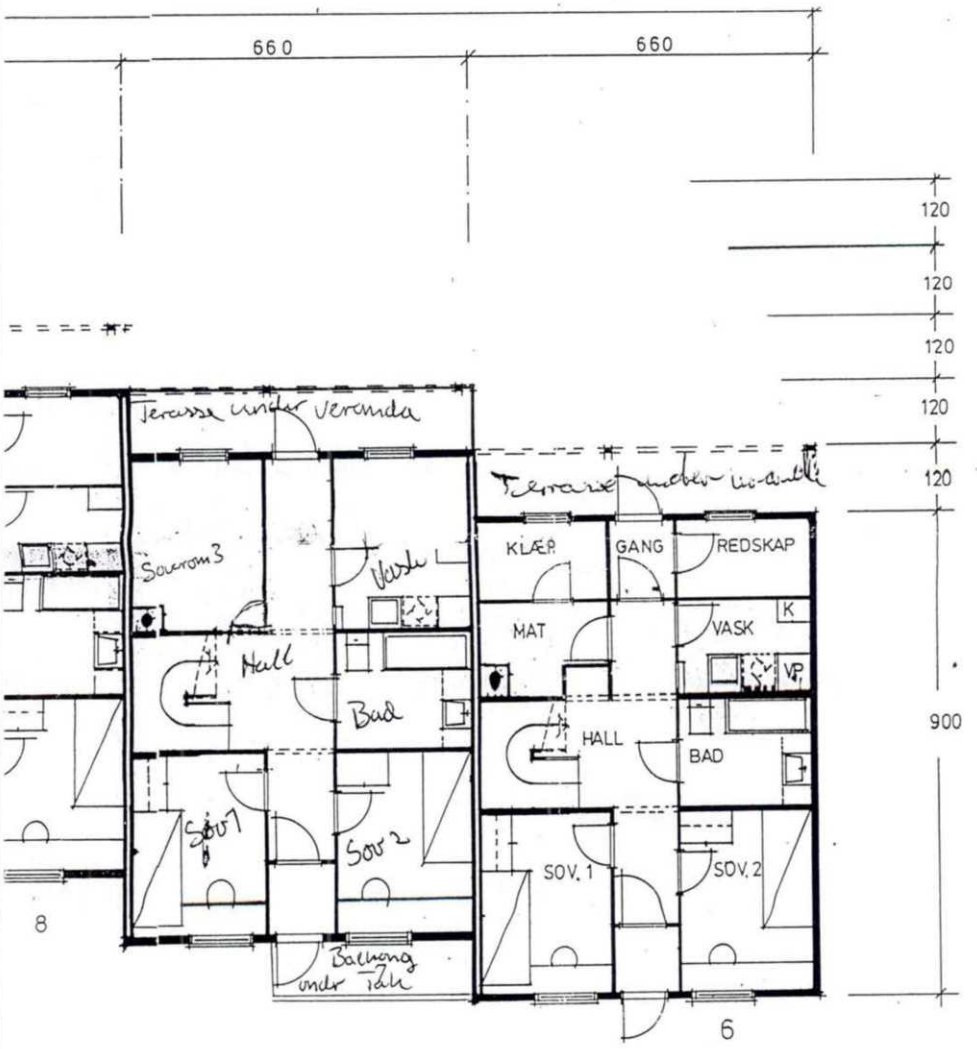


145/541

diffelike: mat kjøkkenbod ok.
Åpning under døpsnitt i vaskerom ok.
Hus nr. skiltet. Sorte ok

→ i følg. brev av dato 25/8 93


3960
660
660
660
660
120
900
HALL
TV
HALL
BAD
SOV. 1
SOV. 2
V.F.
HALL
SOV. 3
HALL
BAD
SOV. 1
V.F.
SOV. 2
10
Arbeidsrom
BOD
VASKE ROM
K
V.P.
HALL
BAD
SOV 1
V.F.
SOV 2
9
TV.
Bad
Vaske-rom
Hall
Bad
Sov.
Arbeidsr.
8
Hobby rom
DISP. 1
Mat Bod
Klær Bod
BOD
Vaske rom
Dusj
Trim Rom
DISP. 2
Badstu
900
120
120
Peiserom
DISP. 1
BOD
BAD
DUSJ
arbeids
VASKE ROM
10
KJELLERSTUE
HALL
BOD
BOD
9
KJELLERPLAN FOR
PARSELL 9-10-11
22°
240
STUE
SOV 3
90
KLÆR
MAT
240
HALL
SOV. 1
DISP. 1
240
BOD
DISP. 2
SNITT
MOTTATT
11 OKT. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



1. ETASJE

MOTTATT
06. JUN. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT
08. JAN. 1988
Oslo Bygningskontroll

B 22 1 88 TREVEGGER I LEIL. 10/11 KJELLEI
B 22 1 88 VINDU EKSTRA I KJELLER LEIL 10
A REV. 9.12.87 NY PLANLØSNING KJELLER FOR

TEGNINGEN OMFATTER:

PLANER 1. ETASJE
SNITT

BRUTTO AREAL 59,4 m². AREAL MEDREGNET FOR U.GRAD

MÅLESTOKK 1:100

TEGN NR 86 - 17 - 103

TEGNET AV Varberg

DATO 13. 4. 87

BYGGHERRE

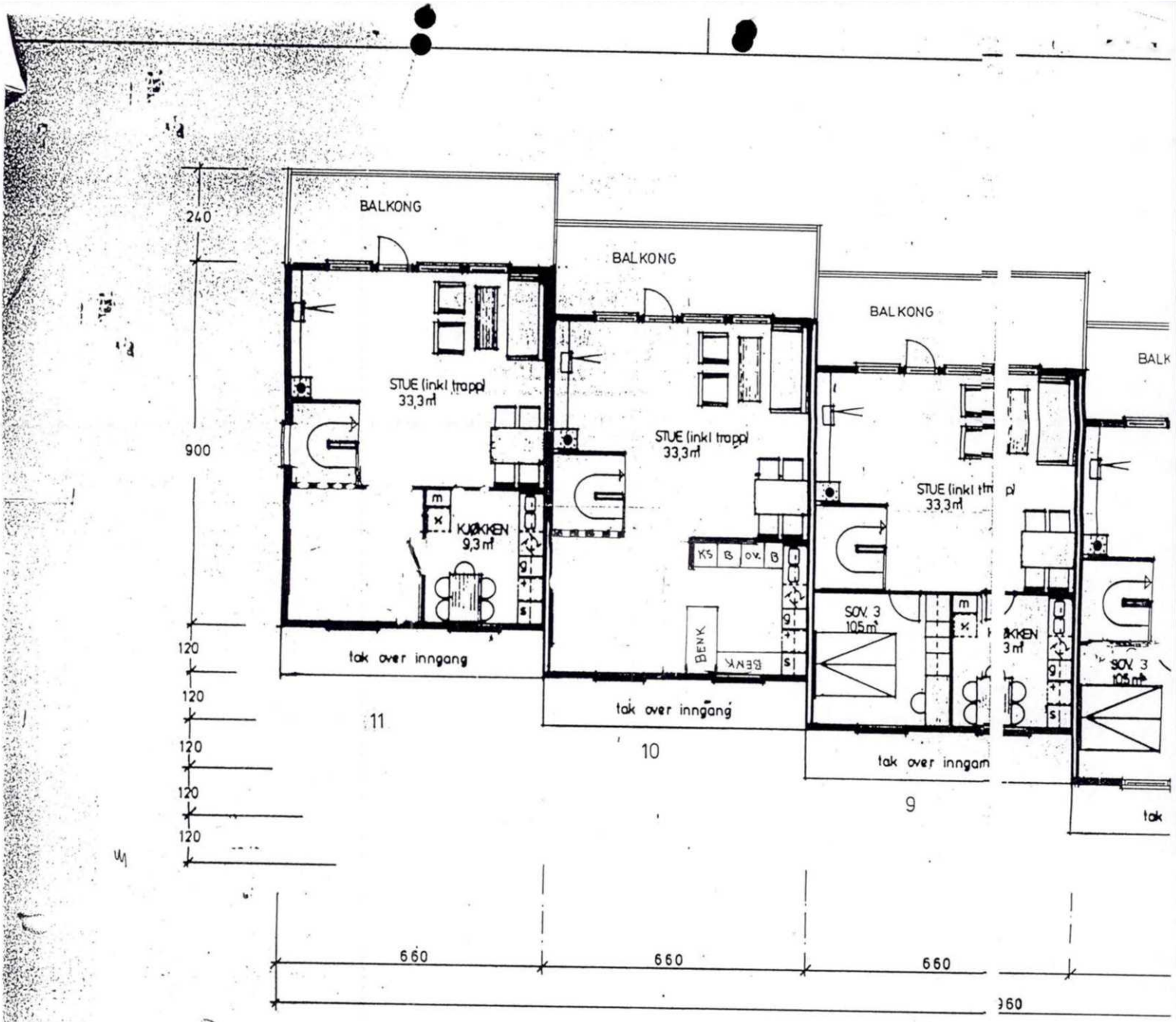
abc BYGG AS

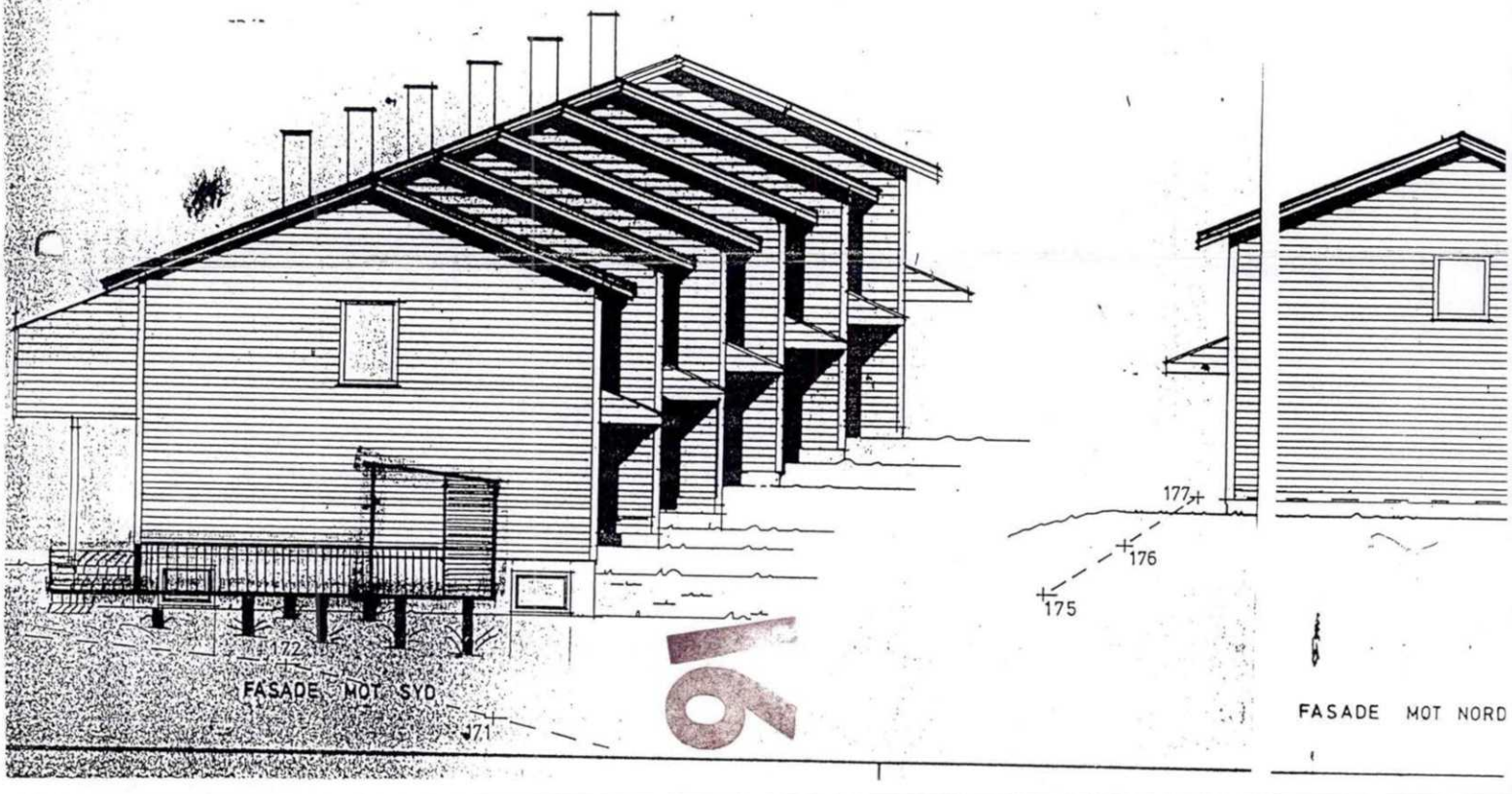
BYGGEPLASSADR Gnr 145 Bnr 4

HELLERUDVEIEN 132

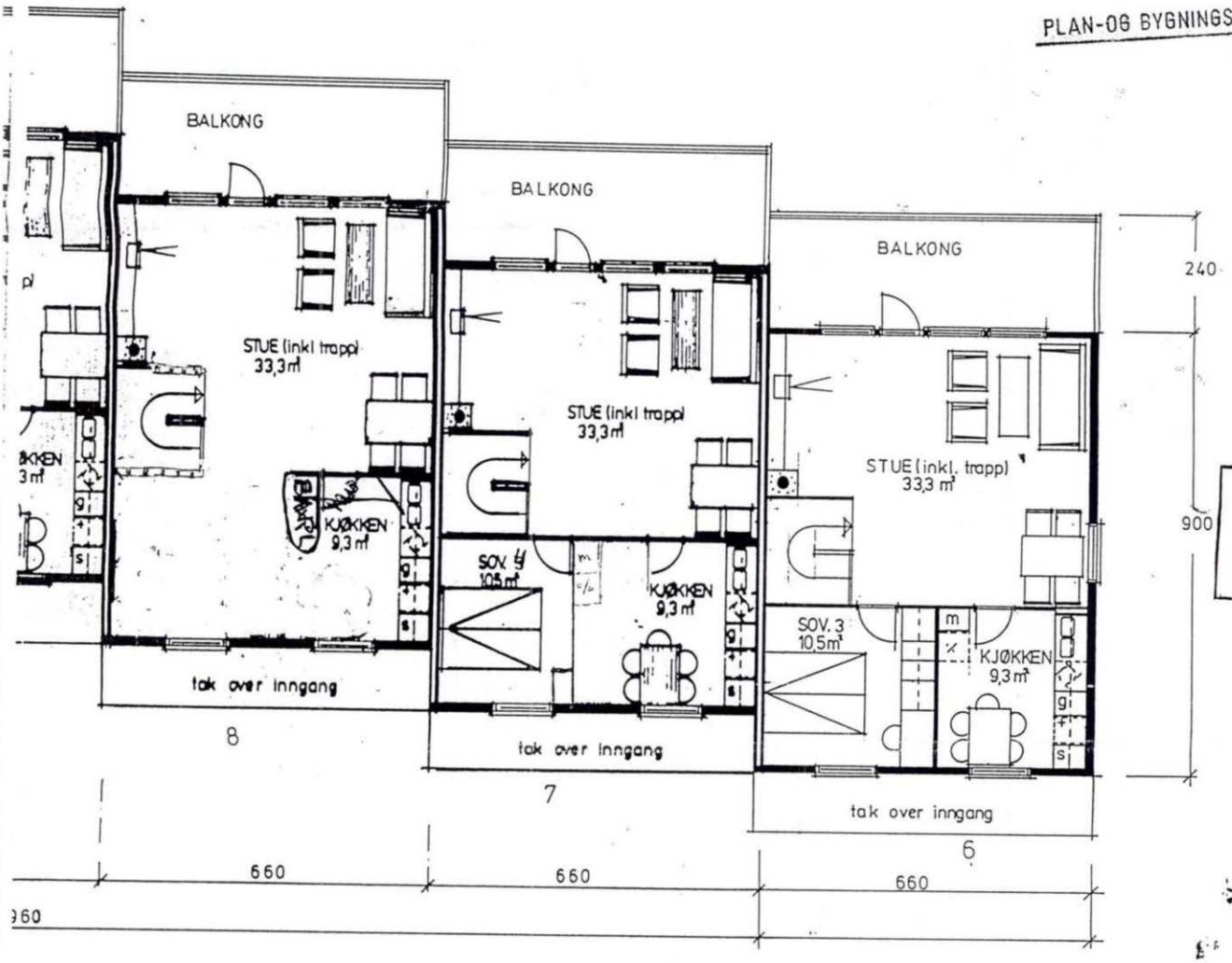
TOMT/PARSELL NR 6 - 11

BYGGEKOMMUNE OSLO

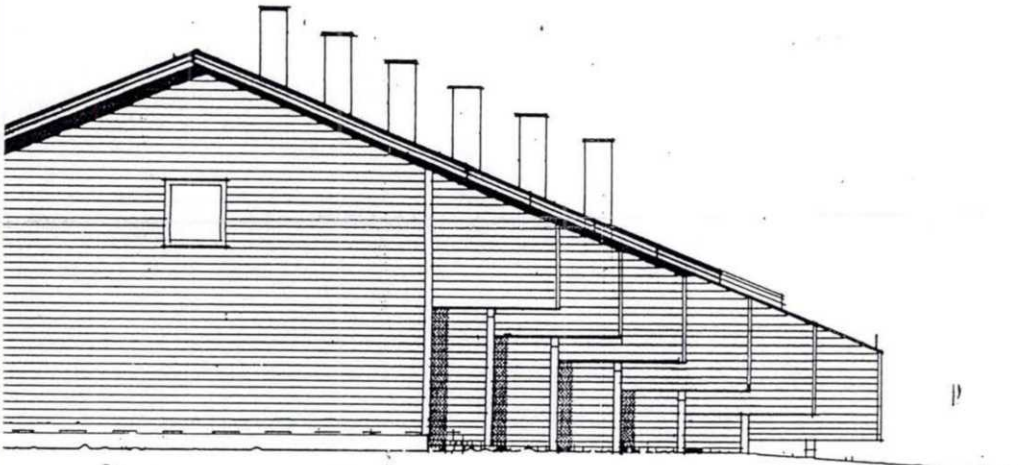

240
900
120
120
120
120
120
BALKONG
BALKONG
BALKONG
STUE (inkl trappl
33,3m²
STUE (inkl trappl
33,3m²
STUE (inkl trappl
33,3m²
KJØKKEN
9,3m²
m
x
s
KS
B
ov.
B
BENK
BENK
SOV. 3
10,5m²
tak over inngang
tak over inngang
tak over inngang
11
10
9
660
660
660
660


FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
177
176
175
172
171

MOTTATT
06. JUN. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



MOTTATT
08. JAN. 1988
Oslo Bygningskontroll



FASADE MOT NORD

MOTTATT
11.OKT.96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

A REV 9.12.87 LIGGENDE PANEL

TEGNINGEN OMFATTER

PLANER 2. ETASJE
FASADER SYD OG NORD

BRUTTO AREAL 59,4m² PR. LEIL.

MÅLESTOKK 1:100	TEGN NR 86-17-104
TEGNET AV Varberg	DATO 13.4.87

BYGGHERRE

abc BYGG[illegible] A.S

BYGGEPLASSADR Gnr 1[illegible] Bnr 8[illegible]

HELLERUDVEIEN 132

TOMT/PARSELL NR 6-11

BYGGEKOMMUNE OSLO

12

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arild Landsem
Hellerudveien 132G
0687 OSLO

Dato: 15 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 198700282-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLERUDVN 132G	Eiendom:	145/402
Eier:	Arild Landsem	Adresse:	Hellerudveien 132G, 0687 OSLO
Tiltakshaver:	Sameiet Hellerudveien 132 v/Kongerud	Adresse:	Hellerudveien 132K, 0687 OSLO
Søker:	Sagahus A/S	Adresse:	
Tiltakstype:	Rekkehus. Denne ferdigattest gjelder del av rekke.	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo

S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

Vedtaksdato: 20.03.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301470

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 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

Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).
For dette gjelder følgende særbestemmelser:
1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Til alle husstander i Hellerudveien 132, 0687 Oslo Oslo 12.04.2026

Innkalling til årsmøte for Sameiet Hellerudveien 132

Mandag 20.04 2026 hos Elisabeth Linja – Hus K, kl. 18.00 – 20.00

Sak 1/26: **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Sak 2/26: **Valg av referent og ordstyrer**

Sak 3/26 **Gjennomgang av regnskapet for 2025 og husleieinnbetalinger**

Sak 4/26 **Gjennomgang av forslag til driftsbudsjett for 2026**

Sak 5/26 **Status felles områder**

Diverse kjøretøyer som ikke er i bruk tar mye plass på felles områdene. Felles områdene bør ryddes opp av de det gjelder før gjennomføring av dugnad. Tilstand på støttemur gangsti og asfalt – og evt. vedlikehold av disse.

Sak 6/26 **Dugnad/vedlikehold**

Sak 7/26 **Valg av styre**

Sak 8/26 **Forslag om at styret prologeres (dvs. at perioden forlenges) grunnet saker som styret bør ta tak i før nytt styret overtar.**

Forslaget presenteres av Laache. Se også vedlagt forslag til stillingsinstruks for styret/styreleder

Sak 9/26 **Forslag til økning av styrehonorar. (Laache)**

Info: I år tillates det kun at en representant per husstand møter opp på årsmøtet.

Styret

Vedlegg: 3 stk

Referat fra årsmøte Sameiet Hellerudveien 132

Mandag 20.04.26, hos hus K

Sak 1/26 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Kommentar: Frist for innsendelse av saker var opprinnelig 9. april. Sak innmeldt av Jacob Kielland var levert innen frist, men ble ikke videre distribuert av mottaker. Møte avgjorde at saken kunne drøftes i dag, og den fikk saksnummer. 10/26

Sak 2/26 Valg av referent og ordstyrer

Laache ble valgt til referent og Boye ble valgt til ordstyrer.

Sak 3/26 Gjennomgang av regnskapet for 2025 og husleieinnbetalinger

Kommentar: Det er fint hvis restgjeld (195.000 ved årsskiftet) er oppgitt i sakspapirene samt at det skilles mellom avdrag 47.000 og renter 20.650 i oppgitt post:

- Spørsmål om det i dag betales for hus L når deg gjelder Telia. Det ble bekreftet av regnskapsfører.
- Snømåking: Det er en utfordring at det flere ganger kun har blitt måket på parkeringsplassen, og ikke har blitt måket på gangstien. Alle innbetalinger var ajour pr. mars 26.

Vedtak: **Regnskapet ble godkjent**
Styret må søke å reforhandle prisen for snømåking.

Sak 4/26 Gjennomgang av forslag til driftsbudsjett

- Det er behov for ny asfalt. Det innhentes anbud, og kalles inn til eget møte vedr. det.
- Støttemur nederst ved hus L er sprukket. Det må avklares hvorvidt hus L selv er ansvarlig for denne utbedringen da det på kartverket kan tolkes at muren er en del av hus L sin tomt.
- Forslag til avgrensning av fellesområdet mot hus A.
- Sette opp ny lekeplass.

Tidligere års styrevedtak gir styret handlingsrom til å utføre arbeider opp til 10.000 kr, - Arbeid som medfører omkostninger ut over dette vil kreve innhenting av anbud med påfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Sakene må behandles på eget møte. Det må innhentes anbud før møtet og møtet må stemme over hvilke sake Sameiet skal prioritere å gjennomføre først.

Vedtak: Forslag til driftsbudsjett ble godkjent

Sak 5/26 Status fellesområder

Forslag: Det må lages et utkast til et parkeringsreglement.
Det ble foreslått at beboere som står ute med en eller flere biler må betale et ekstra beløp for eksempel:
200 kr- for 1. bil og 500 kr, - for bil nr. 2.

Møtet påpekte i denne forbindelse at alle grunneiere eier en ideell 1/11 del av fellesområdet. Det vil derfor i den sammenheng være rett at beboere kun betaler for bil nr. 2 som står ute.

Det vil si i praksis at det skal være kostnadsfritt og ha to biler dersom den ene til enhver tid står i garasjen.

Styret må utarbeide alternative forslag som det stemmes over til neste møte.

I hjørnet av parkeringsplassen har hus A satt en Landrover, to motorsykler og en tilhenger. Det står i tillegg en Yaris som også tilhører hus A på plass 1. Denne står for langt ut, og hindrer at man kan bruke parkeringsplassen ved siden av Haugård sin garasje. Det er ikke holdbart at biler som ikke er i bruk, står fast på en plass. Dersom Landroveren flyttes under furua der den sto før, er det greit for møtet at den får bli på fellesområdet.
Hus A må fjerne motorsyklene og tilhengeren omgående fra fellesområdet. Styret følger opp, og påser at dette blir gjort.

Hus A må sørge for å fjerne planker fra fellesområdet omgående, da det nå vil skade gresset hvis plankene blir liggende.

Området bærer generelt preg av forfall. Det må påses og ryddes på parkeringsplassen ved siden av garasjen til Laache. Det er også svært stygt og forsøplet rundt hus L.

Vedtak: Styret må følge opp utbygger i forhold til dette.

Sak 6/26 Dugnad/vedlikehold

Dato for dugnad. Forslag: Torsdag tømmes søppelkassene. Vi setter av den torsdag 7. mai. Spyling av søppelhus, rydding, feiing av fellesområde og skogen. Det er hyggelig hvis styret kan kjøpe inn litt kos til dugnaden.

Sak 7/26 Valg av styre

Styreleder: Jacob Kielland
Nestleder: Kai Gundelach
Kasserer: Tom Boye
Revisorer: Marit Hansen og Elisabeth Linja

Forslag til retningslinjer til styret ble vedtatt.

Nytt styre tiltrer pr. 1. juni. Nytt styre må påse at de registrerer seg i Brønøysundregisteret.

Sak 8/26 Forsalg om at styret prolongeres (dvs. at perioden forlenges) grunnet saker som styret bør ta tak i før nytt styre overtar.

Nytt styre er valgt så saken frafalles.

Sak 9/26 Forslag til økning av styrehonorar

Vedtatt honorar for neste periode pr. mnd:
Styreleder: 1000 kr,-
Nestleder: 1000 kr,-
Nestleder: 700 kr,-

Som ledd i dette øker fellesutgiftene til kr. 2400,- fra 1. juni

Sak 10/26 Tilrettelegging for lading av el- bil

Kielland og Gundelach undersøker hvordan det kan legge til rette for lading av el-bil. Sikringsskap må i den forbindelse oppgraderes, og det må vurderes om det skal settes opp en eller flere ladestasjoner på uteparkeringene, eller om det skal tilrettelegges for lading i alle garasjene ved at oppgradert strømtilførsel legges med inntak til hver garasje. Den enkelte eier vil da kunne bekoste selve ladeuttaket inne i den enkelte garasje.

Vedtak: Det må innhentes pristilbud for ulike løsninger.

Saken må også ses opp mot de andre ønskene om utbedringer under Sak 4: Forslag til driftsbudsjett. Det er generelt et vedlikeholdsmessig etterslep på Sameiets fellesområde, så hvilke tiltak som først skal igangsettes må stemmes over i et ekstraordinært fellesmøte.

Ordensregler for Sameiet Hellerudveien 132

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates det i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkong eller hage ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne skal bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, dvs. området ved parkeringsplassene og adkomstvei.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Boddører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring på adkomstveien er kun tillatt for av- og pålessing. Kjøring på adkomstveien skal ikke skje mellom kl. 23:00–07:00.

Alle beboere oppfordres til å benytte egen garasje til parkering.

I utgangspunktet disponerer hver beboer én plass på uteparkeringen, dog ikke en fast plass, jfr. tidligere vedtekter og fordelingen 1/11 av fellesarealer.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

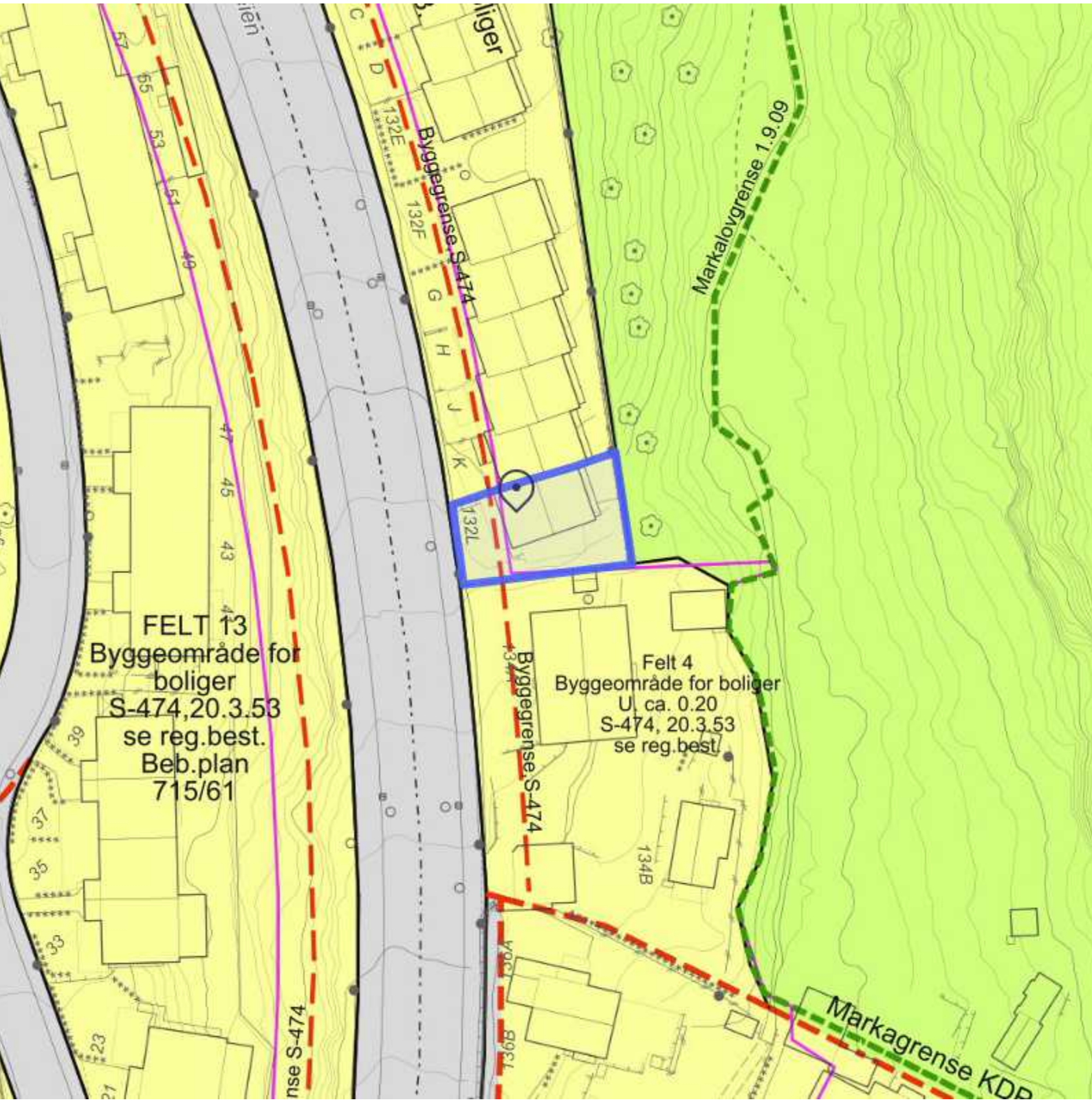
Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Oslo, mars 2022


FELT 13
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan
715/61
Felt 4
Byggeområde for boliger
U. ca. 0.20
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Byggegrense S-474
Markalovgrense 1.9.09
Markagrense KDP

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:
Hellerudveien 132 L, 0687 Oslo
Gnr. 145, Bnr. 406, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260095

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
