PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HJEMLIVEIEN 15B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattester og tegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Frittliggende enebolig
Hjemliveien 15 B
0667 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 23/08/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 2008
Hjemmelshaver:	Heidi Selvaag og Robert Selvaag
Seksjonsnr:	Ikke aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	664 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Innhentes av megler.
Byggeår:	1986

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult. Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Tilstede under befaringen:	Robert Selvaag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 664 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plen og div. beplantninger/prydbusker.
På fremsiden av huset er det etablert bedd bygget opp av støpt betong og betongstein.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over to plan og med kaldtloft.
Støpt på betongsåle fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Grunnmur av leca-blokker (lettklinker) utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller av antatt trebjelkelag med isolasjon normalt for datidens byggeskikk.
Yttervegger med bærende konstruksjoner av trevirke med stående malt kledning.
Takkonstruksjon (valmtak) med valmtakstoler i treverk. Undertak med plater, utvendig tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Frittliggende enebolig over to plan godt og sentralt beliggende på Høyenhall i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhus. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av fasiliteter- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til skole og barnehage.

Innvendig og utvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men med standard på større deler av konstruksjon og overflater fra byggeår (1986).
Innvendig er det med unntak av kjøkken et generelt behov for modernisering/fornyelser.
Baderom i både 1. etg. og kjeller. Kjøkkenet i 1. etg. ble fornyet i 2022 og er av typen Drømmekjøkken. Eldre enkelt kjøkken i kjeller.
Boligen disponerer egen sydvestvendt terrasse målt til ca. 32 kvm. Adkomst til boligens 1. etg. via repos målt til ca. 14 kvm.

ANNET:
Takhøyde stue 1. etg.: 2,32 m.
Takhøyde i kjellerstue: 2,36 m.

Oppvarming:
Boligen varmes primært opp med elektrisk oppvarming.
Varmekabel i gulv under alle flislagte flater i 1. etg.
Varmekabel i gulv på bad, kjellerstue og trapperom i kjeller.
Varmepumpe montert på vegg i stuen med aggregat plassert på yttervegg.
Peisovn i stuen.

Brannteknisk:
Røykvarsler montert i tak i gang og begge soverom i 1. etg.
Røykvarsler montert i tak i gang og ett soverom i kjeller.
Det er brannslukningsapparater i alle etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert
Arealbekreftelse fra kommunen.
Ferdigattest fra 1987.
Byggesakstegning fasade og planløsning fra 1986.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. Etg.
Gulv: Flis på bad, wc, vaskerom og kontor. Overmalt flis i entré og kjøkken. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad, wc og vaskerom. Plate på vegg bak platetopp. En vegg med spiler på kjøkken. Øvrige vegger av tapetserte/malt panel/plater/slette flater.
Tak: Malt panel i stue, spisestue, kjøkken, bad, gang og entré. Øvrige tak med plater/takess.

Kjeller.
Gulv: Flis på bad, et soverom, trapperom og gang. Øvrige gulv med laminat.
Vegger: Overmalt flis på bad. Øvrige vegger av malte flater/panel.
Tak: Plater/takess i kjøkken og ett soverom. Øvrige tak med malt panel.

Merknader:
Det ble registrert bruksslitasje på og hulrom under flere fliser både i 1. etg. og i kjeller. Flisene kan allikevel hefte godt til underlaget, men da med forhøyet risiko for å løsne/sprekke. Forholdet må ansees som et symptom på alder.
Det ble registrert noe svanker/ujevnheter i gulv. Det er ikke uvanlig med ujevnheter i en slik type bolig mht. byggeskikk og alder.
Det ble registrert noe bruksslitasje og tørkesprekker på malte flater.
Ovenstående merknader gis TG2 grunnet alder og bruksslitasje. Flere av overflatene har behov for modernisering/vedlikehold samt grunnet elde og bruksslitasje. Påkostninger og vedlikehold må beregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Tidligere matbod og bod er bruksendret til soverom. Det er utstedt ferdigattest for dette datert 01.08.2025.
Vinduer er plassert for høyt opp på vegg. Avstanden fra gulvet til nederste kant på vindusåpningen må være maksimalt 1 meter. Den vanligste måten å lukke avviket er å etablere et fast trinn eller platå under vinduet, slik at avstanden fra gulv til underkant åpningsfelt ikke overstiger 1,0 m.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Vegg mellom stue og kjøkken er tatt ned i 1. etg.
I kjeller er det satt inn vindu i det ene soverommet. Trapperom er delt av med lettvegg.
For øvrig fremstår boligen som tilnærmet lik fremvist byggesakstegning datert 1985.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	115			46	115	
Kjeller	104				60	44
Ute		7				
SUM BYGNING	219	7		46	175	44
SUM BRA	226					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etg.:
Stue m/spisestue, kjøkken, bad, wc, to soverom, kontor, vaskerom, kontor, trapperom, gang og entré.

Kjeller:
To soverom, kjellerstue, kjøkken, bad, trapperom m/gang, bod under trapp og garasje.

BRA-e:

Frittstående utvendig bod målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av en repos ved inngangspartiet målt til ca. 14 kvm. og en terrasse målt til ca. 32 kvm. med adkomst fra stue.

Boligen er målt opp med lasermåler.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje innlemmet som del av boligen med direkte adkomst.
Garasjen er enkelt innredet med støpt betongsåle, pusset leca (lettklinker) på vegg. Gipsplater i tak.
To enkle elektriske garasjeporter.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

23/08/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Grunnmuren er oppført i leca-blokker (lettklinker) som er pusset utvendig og innvendig (i garasje).
Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Drenering med synlig knotteplast. Det opplyses om at drenering er fra antatt byggeår (1986)
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.
Normal forventet levetid på drenering er ca. 60 år.

Merknader: Det ble på befaringsdagen innvendig boret to hull og søkt etter fukt i vestre yttervegg (den veggen med antatt størst tilsig/fuktpåkjenning). Det ble ikke registrert forhøyde verdier. Drenering vurderes således til å fungere tilfredsstillende.
Forholdet bør jevnlig kontrolleres mht. alder.





Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er etablert fall fra grunnmur slik at overvann ledes vekk fra grunnmur med unntak av vestre side.

Merknader: Vestre side er tilnærmet flatt og uten opparbeidet fall fra grunnmur. Et slik fall vil uansett ikke ha noen funksjon da boligen er bygd med/i skrånende tomt/terreng. Av naturlige årsaker vil det følgelig være tilsig (vannårer i fjell/terreng) av vann mot vestre del.

Trapp til repos har sunket noe ned i grunn.
Steinbelagt adkomst har sunket ned/beveget seg med grunn. Det er behov for vedlikehold/utbedringer.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

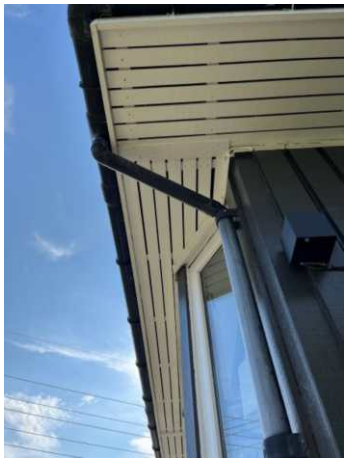
Yttervegger med liggende kledning fra byggeår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Merknader: Panel er i underkant noe preget av elde og værslitasje, men fremstår allikevel som godt vedlikeholdt. For holdet er ikke uvanlig mht. alder og tidspåkjenning.

Det bør etableres musebånd mellom underkant av kledning og grunnmur.





3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Etg.:
Vindu i kjøkken med 2-lags isolerglass fra 2020. Øvrige vinduer med 3-lags isolerglass fra 1986. Vinduer i soverom har sidemontert sjalusifelt.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2021.
Ytterdør av tre.

Kjeller:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1986, 2004 og 2005.
Ytterdør av tre og med yale-doorman dørlås.
Dobbel metal-dør inn til garasje.

Merknader: Eldre vinduer fra 1986 er naturlig nok noe preget av elde og værslitasje i omramming og på vannbord.

Vinduer i kjeller flukter med bakke/terreng. Disse vil således ha en større påkjenning ved snøfall og smeltevann.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

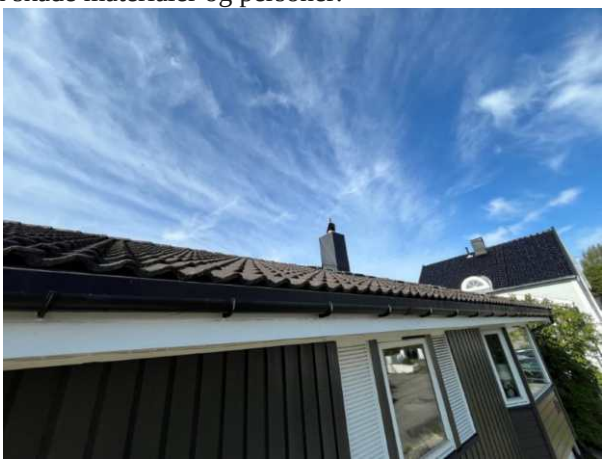
Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtak av trekonstruksjoner med trinn til pipe for feier. Visuelt undersøkt fra bakkeplan Taket et tekket med takstein.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: Det mangler snøfanger.
Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan skade materialer og personer.





TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1986

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Valmtak takkonstruksjon i treverk. Sperretak med tresperrer. Hunton sponplater som undertak.
Isolert med mineralull ned mot underliggende etasje, isolasjonsprinsipp fra byggeår.

Yttertak tekket med sløyfer, steinlekter og sort betongtakstein. Sortlakkerte takrenner, forkantbeslag, nedløpsrør og nødvendige beslag i stål.

Merknader: Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet mht. alder.
Taktekking må allikevel jevnlig kontrolleres slik at evt. defekter oppdages fortløpende slik at nødvendig tiltak begrenser potensielle skader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til loft via luke med stige i trappegangen. Loftet er kun visuelt inspisert fra loftsluke da det ikke er etablert gulv. Det er isolert helt ut til raftekasse, men med synlig glippe for lufting.

Fremstår i den stand som kan forventes av alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

Merknader: Grunnet alder bør kontroll utføres jevnlig og spesielt etter store nedbørsmengder slik at en evt. lekkasje oppdages så tidlig som mulig.

Det ble søkt etter fukt i de plater/undertak som var tilgjengelige fra luke. Det ble ikke målt forhøyede verdier.





6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

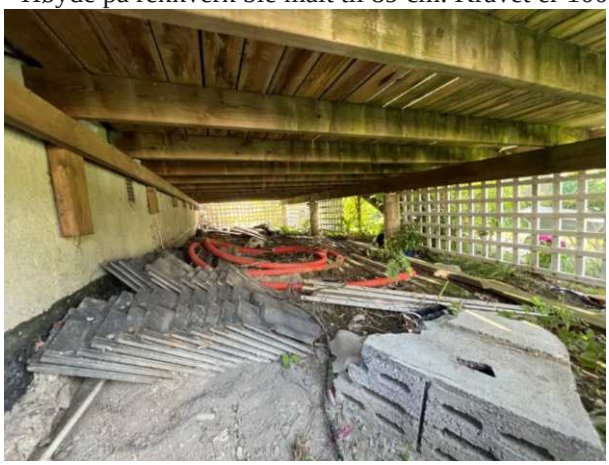
www.bmtf.no

Terrasse:
Sydvestvendt terrasse målt til ca. 32 kvm. med adkomst fra stuen.
Bærende konstruksjoner av impregnert trevirke fundamentert til betongsøyler i grunn.
Malt/beiset terrassebord som toppgulv.
Rekkverk og levegg med trespiler. Stendere og håndløper av tre.

Repos:
Gulv av støpt betong målt til ca. 14 kvm. med adkomst via trapp.
Toppgulv er behandlet med Hey'di puss/slemming for ru overflate. Dette er gjort i nyere tid.
Rekkverk med spiler. Stendere og håndløper av tre.

Merknader: Terrasse:
- Det ble registrert glipper i hjørner på håndløper, kun av estetisk betydning.
- Terrassebord er noe preget av bruks-/værslitasje.
- Noe sopp/algedannelse på bærende konstruksjonsvirke (underside), ikke uvanlig over tid.
- Høyde på rekkverk ble målt til 88 cm. Kravet er 100 cm siden fallhøyden er over 0,5 m.

Repos:
- Rekkverk har behov for vedlikehold.
- Høyde på rekkverk ble målt til 89 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er over 0,5 m.




7. Våtrom

7.1 Bad 1. Etg.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel i tak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjkabinett med skillevegger og skyvedører i herdet glass. Garnityr på stang og med spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av skapmodul med både skuffer og skap. Toppmontert benkeplate av stein med underlimt servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt oppbevaringsskap og speil med overliggende lyslist.
Vegghengt klosett.

Merknader: Servantskap er noe preget av bruksslitasje, ikke uvanlig mht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i gulv som stures via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Det var ikke mulig å måle fall mot sluk fra terskel til sluk samt fall til sluk i dusjsonen grunnet plassering av dusjkabinett.

TG iu 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003/04

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Forhold ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett.

Merknader: Videre bruk av dusjkabinett med avløp rett til sluk anbefales opprettholdt. Løsningen ansees som tett.

Det ble ikke målt etter fukt grunnet bruk av dusjkabinett med avløp rett til sluk. Dusjvann kommer ikke i kontakt med overflater.



7.2 Bad kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel i tak.
Overmalt fliser på vegg.

Gulvmontert badekar med dusjnisje. Skillevegg i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Enkel baderomsinnredning med vegghengt servant av porselen og ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere sprekker i flis og fuger da overflaten er overmalt.
Det ble registrert noe svartsopp i dusjsonen.

Overflater er preget av elde og bruksslitasje. påkostninger ifm. modernisering og fornyelser må bergenes.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Det ble målt fall fra flis ved terskel til flis ved sluk på ca. 1,9 cm. Kravet er 2,5 cm.
Det var ikke mulig å måle fall til sluk i dusjsonen grunnet plassering av badekar.

Badet fungere med avviket slik bruken er i dag med avløp rett til sluk. Det anbefales å sette inn dusjkabinett slik av både vegger og gulv får minimal kontakt med dusjvann.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk plassert under badekar.
Det er ikke synlig klemring eller membran.

Merknader: Det er ikke mulig for takstmann å verifisere bruk av membran.
Videre bruk av løsning hvor dusjvann føres rett til sluk ansees som nødvendig.

Mht. alder har badet behov for rehabilitering. Kostnader forbundet med dette må således beregnes.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. Etg.

TG 1 8.1 Kjøkken 1. Etg.

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

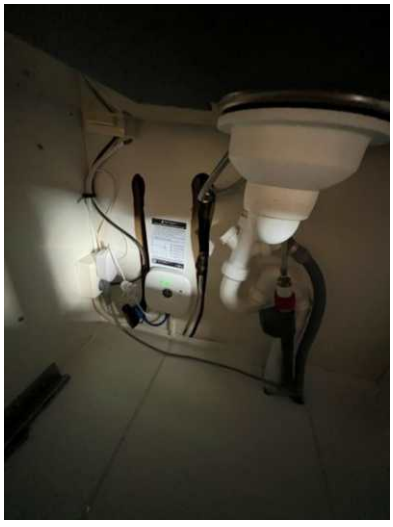
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Drømmekjøkken. Installert i 2022
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Sortlakkerte fronter på høyskap/innredning ved platetopp. Ventilatorskap (over platetopp) og øvrige underskap med hvite folierte slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri i messing.
Ventilator over platetopp med direkte utkast via yttervegg.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

8.2 Kjøkken kjeller

TG 2 8.2 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra 1986

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

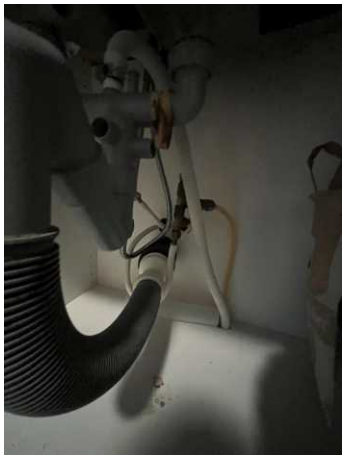
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre modulkjøkken. Ukjent alder (antatt fra byggeår).
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Hvite folierte profilerte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og ett-greps blandebatteri i rustfritt stål.
Ventilator med direkte utkast via yttervegg.

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til kokesone/komfyr, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp. Krav etter 2010.

Innredning er preget av elde og bruksslitasje, ikke uvanlig mht. alder.





9. Rom under terreng

9.1 Øvrige rom kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Tak med plater/takess i kjøkken og ett soverom. Øvrige tak med malt panel.
Vegger med overmalt flis på bad. Øvrige vegger av malte flater/panel.

Merknader: Overflater er antatt fra byggeår. Fremstår som normalt godt vedlikehold.
Normalt periodisk vedlikehold og moderniseringer må forventes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med flis på bad, et soverom, trapperom og gang. Øvrige gulv med laminat.

Merknader: Det ble registrert sporadiske svanker/ujevnheter på laminatgulv. Glipper mellom gulv og terskler.

Det ble registrer hulrom under fliser flere steder (unntatt bad og soverom).

Det nå beregnes kostander forbundet med vedlikehold og fornyelser.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjellerveggene er lektet ut og isolert innvendig.
Det er utført hulltaking (73 mm.) to steder (begge soverom). Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill og murvegg. Det ble ikke registert forhøyede verdier i grunnmur (ikke bunnsvill).

Merknader: Kjellervegger som er isolert på innsiden med mineralull i bindingsverk av tre (uten at veggen samtidig er isolert på utsiden!) er fuktteknisk risikable. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og råteskader oppdages. I tillegg vil eventuell fukt som kommer gjennom veggen, enten gjennom lekkasjer eller oppsugd gjennom fundamentet, bli innestengt inne i treveggen. Mindre oppfukting utenfra, som kanskje knapt vil være observerbart på en uisolert murvegg, vil over tid kunne gi svært høye fuktnivå i treveggen.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

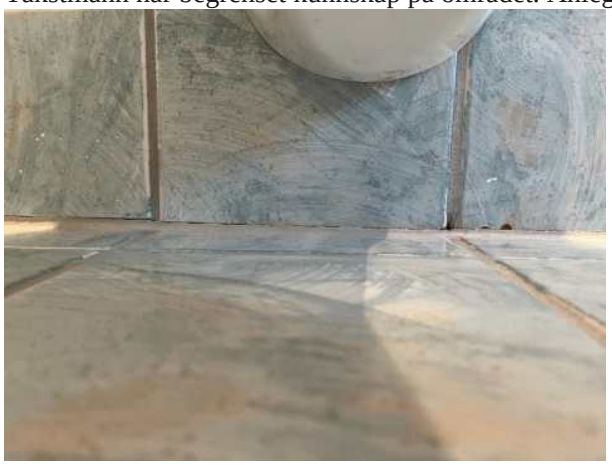
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløp på kjøkken fra 2022.
Vann og avløp på bad i 1. etg. fra 2003/04.
Øvrige vann- og avløpsrør fra antatt byggeår (1986).

Stoppekran er lokalisert i rørkasse i trapperom i kjeller med adkomst via luke.

Merknader: Det er ikke fremvist noen for for dokumentasjon for vann- og avløpsrør.

Takstmann har begrenset kunnskap på området. Anlegget bør kontrolleres av fagperson mht. alder.





TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198L plassert i vaskerom (rom med sluk).

Merknader: Berederen bør kobles til fast løsning. Krav etter 2010.
Hovedårsaken til kravet om fast tilkobling er sikkerhet. Fast tilkobling reduserer risikoen for overbelastning av stikkontakter, varmegang i kabler, og andre elektriske feil som kan oppstå ved bruk av stikkontakter til høy effektutstyr som varmtvannsberedere.

©mstr.no

www.bmtf.no





Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe montert på vegg i stue (Luft til luft). Aggregat plassert utvendig på vegg.
Installert i 2018.

Merknader: Takstmann har ikke kompetanse på dette området. Det anbefales således jevnlig kontroll av anlegget via fagmann.





TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1986

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligens primære ventilasjon er mekanisk med tilluftsventiler på vegg/spalter over vinduer.
Det er montert flere avtrekksvifter i baderommene samt ventilatorer over komfyr/platetopp med direkte utkast via yttervegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Selger opplyser om at moter til felles avtrekk koblet ut og at systemet er satt ut av drift.

Det bør jevnlig utføres service/kontroll av anlegget for å sikre godt inneklima.

Til info:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.






11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 3 x 40 ampere.
Automatsikringer til kurser.
Jordfeilbryter til antatt baderomskurs i 1. etg.
Spenning i boligen ble målt til 241V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.05.2015 for utbedring av avvik etter el-tilsyn. Utført av El-kontakten AS.
Det er fremvist sluttrapport fra Elvia datert 12.02.2015 med bekreftelse om at tidligere avvik er utbedret.

Merknader: Grunnet alder og manglende dokumentasjon på større deler av anlegget anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

Kostnader ifm. vedlikehold og fornyelser må beregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

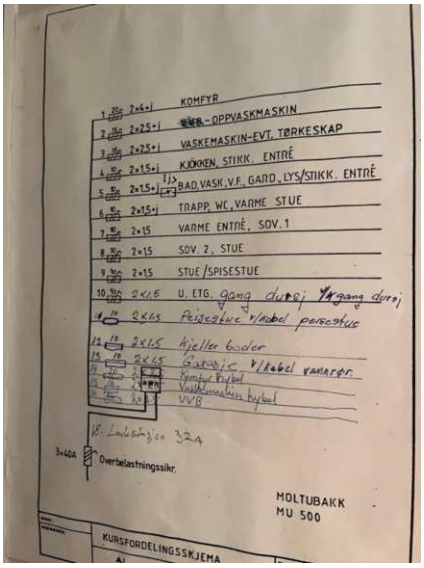
Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.









©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider på den ene trappen til repos.
Tiltak: Håndløper, rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Jevnlig kontroll av bygningsdeler er viktig for å sikre at huset forblir i god stand og for å unngå større skader som kan føre til kostbare reparasjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder på drenering. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet grunnforhold. Drenering og fallforhold i terreng bør holdes under oppsyn/jevnlig kontrolleres. Spesielt etter store mengder med nedbør eller smeltevann.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet alder. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 sette grunnet alder på ytterdører og vinduer fra 1986. Disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet manglende snøfanger og alder. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes grunnet alder. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 sette grunnet alder. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet vedlikeholdsbehov og høyde på begge rekkverk ikke iht. forskrift.
7.1.1	Bad 1. Etg. Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.2	Bad 1. Etg. Overflate gulv
	TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder og bruksslitasje. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 settes grunnet alder samt ikke tilfredsstillende fall på gulv der dette er mulig å måle.
8.2	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	TG2 sette grunnet manglende komfyrvakt, lekkasjesikring/waterguard samt bruksslitasje og alder. Kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
9.1.1	Øvrige rom kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet alder. Overflater er hovedsakelig fra byggeår og har således passert mer enn halvparten av forventet levetid.
9.1.2	Øvrige rom kjeller Gulvets overflate
	TG2 sette grunnet hulrom under fliser, svanker/ujevnheter på laminatgulv samt glipper mellom gulv og terskler. Fliser i bad, trapperom og gang antas å være fra byggeår og har således passert mer enn halvparten av forventet levetid.
9.1.3	Øvrige rom kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes grunnet utlektede vegger i kjeller. Dette er å betrakte som en risikokonstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 sette grunnet manglende dokumentasjon, spalte for lekkasjevann til skjult sistern samt alder på større deler av anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet manglende fast tilkobling og alder. Berederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet alder og defekt moter på loft. Systemet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Vedlikehold må forventes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 sette grunnet manglende mulighet til å verifisere bruk av membran samt alder på badet. Tiltak: Badet har behov for rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robert Selvaag	Heidi Selvaag

Gateadresse
Hjemliveien 15B

Poststed	Postnr
OSLO	0667

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 4057754/27963204

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251110

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny stoppekran. Waterguard installasjon i forbindelse med nytt kjøkken

Arbeid utført av: Fossum og Kristiansen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En jordrotte kom inn i garasjen da vi hadde en pose med mat der. Dette var ca 15 år siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flyttet noen kontakter i forbindelse med nytt kjøkken i 2022

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn i 2015. De punktene de fant ble utbedret av El-Kontakten i 2015 og saken er lukket hos Netteier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader med smartlading gjennom HAN i sikringsskapet. Installert av Grundstrøm&Olsen Elektro AS

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet verandadør og vinduer på kjøkken i 2022. Satt inn rømningsvinduer i soverom i underetasje i 2005

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet terrassebord på terrasse i 2010 og rekkverk på terrasse i 2020

Document reference: 38251110

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulighet for utleiedel om man ønsker. Vi har ikke leid ut, men forrige eier leid ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To boder i underetasje er godkjent bruksendring til boligrom og fått ferdigattest

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest på bruksendring av boder til boligrom.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251110

Tilleggskommentar

Det er ikke egen kurs til Luft til luft varmepumpe. Noe el arbeid på kjøkken utført av eier

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Selvaag	fc502efe5ea84b3a55a68919d67fece55d43952b	07.08.2025 18:50:57 UTC	Signer authenticated by One time code

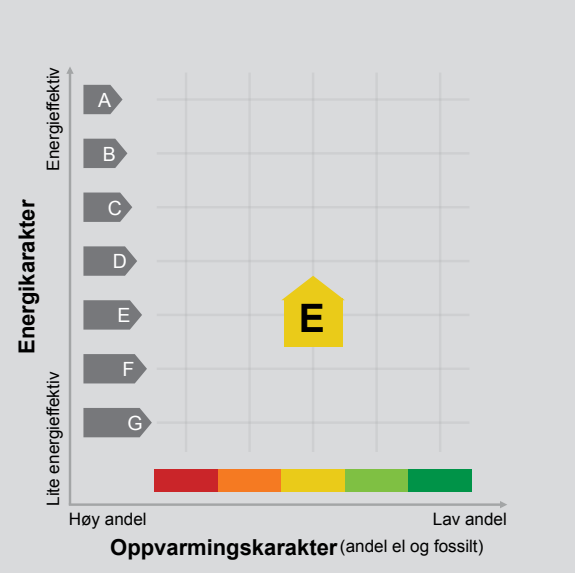
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Selvaag	02794378a14403de0c3a1dfdaca53933d5a3725d	10.08.2025 07:48:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251110

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hjemliveien 15B
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2008
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81021295
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146036
Dato	15.07.2025



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 26 895 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 630 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering tetningslister**
- **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:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Hjemliveien 15B

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 126 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 2.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Høyenhall T Linje 3N, 4B, 4N, 23	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 6.4 km

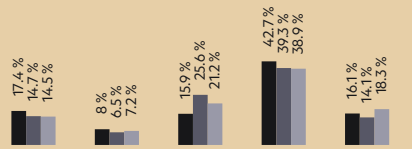
BARNEHAGER

Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.8 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 0.9 km
Christinedal kunst- og kulturbhg (1... 60 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Bryn	12 min
Coop Extra Manglerud Senter	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Høyenhall skole	11 min
Høyenhallen/Fokushallen	11 min
EVO Bryn	10 min
Fresh Fitness Manglerud	14 min

«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

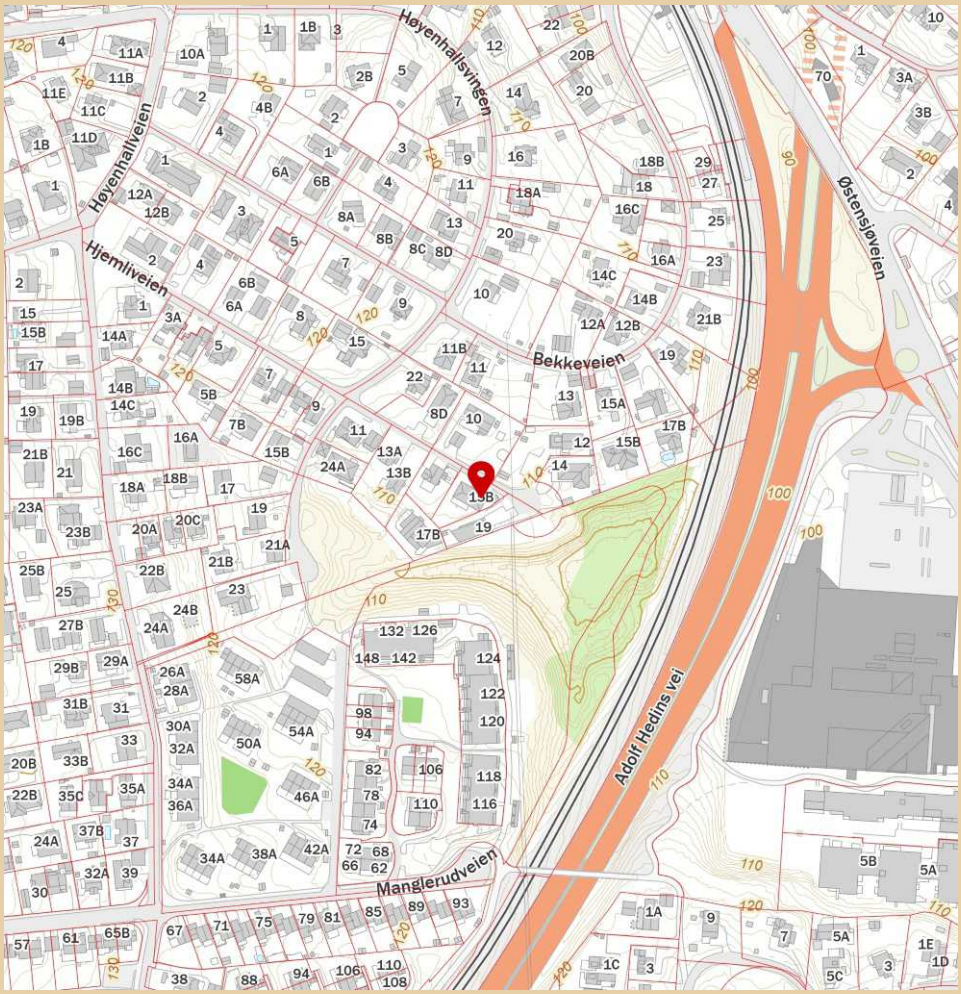
Gateparkering
Lett 90/100

—

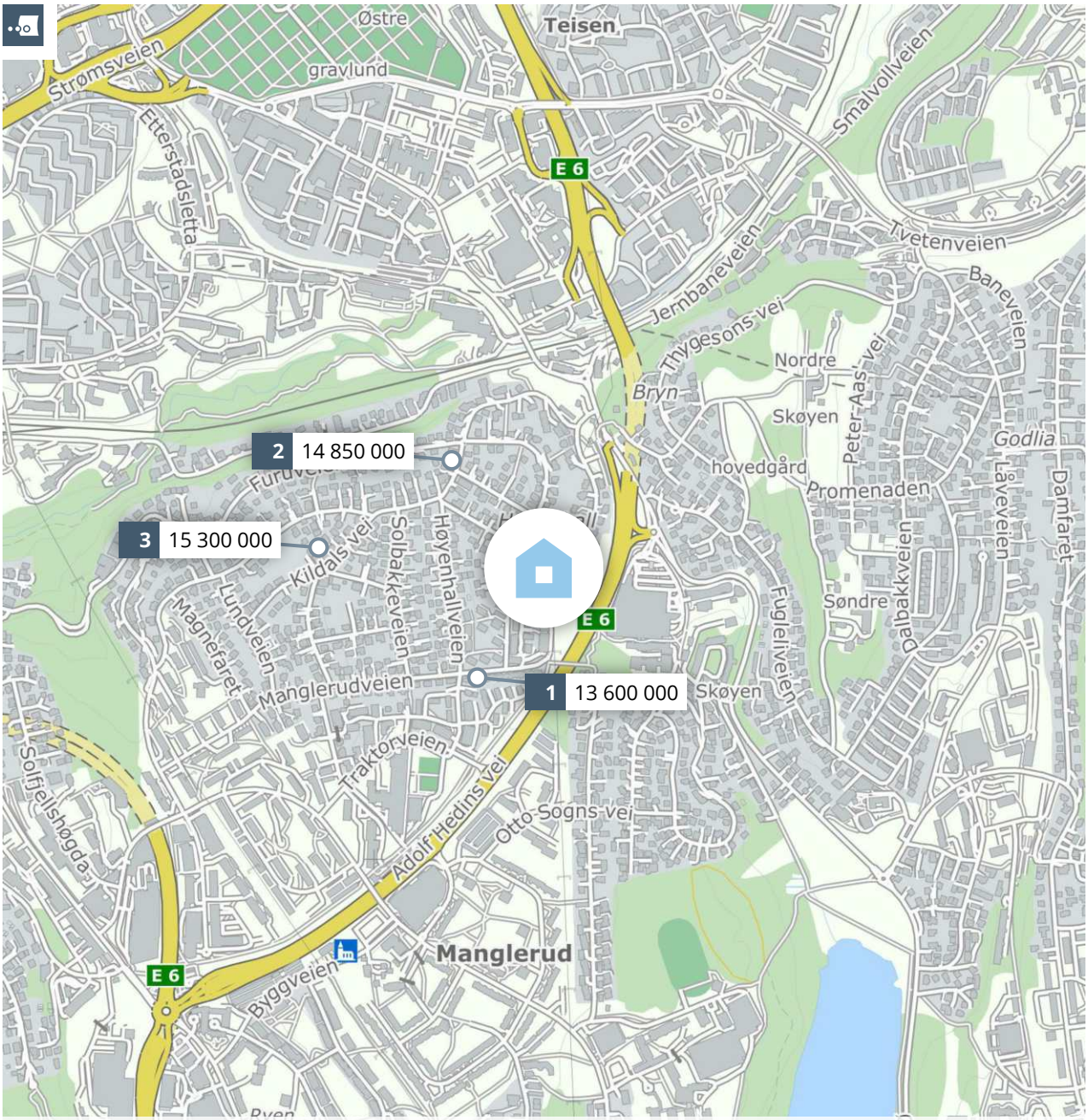
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Meglers verdivurdering

HJEMLIVEIEN 15 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hjemliveien 15 B, 0667 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 144 BNR 2008 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	59 361
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	- m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt					664 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Manglerudveien 71 144 m² 1952 354 m² 2 sov	29.04.2025	11 600 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**94 444**
2 Høyenhallveien 11 B 206 m² 1984 536 m² 3 sov	25.03.2025	15 000 000	**14 850 000**	0	14 850 000	**72 087**
3 Kildals vei 21 B 227 m² 2019 1 255 m² 3 sov	24.06.2025	16 200 000	**15 300 000**	0	15 300 000	**67 401**

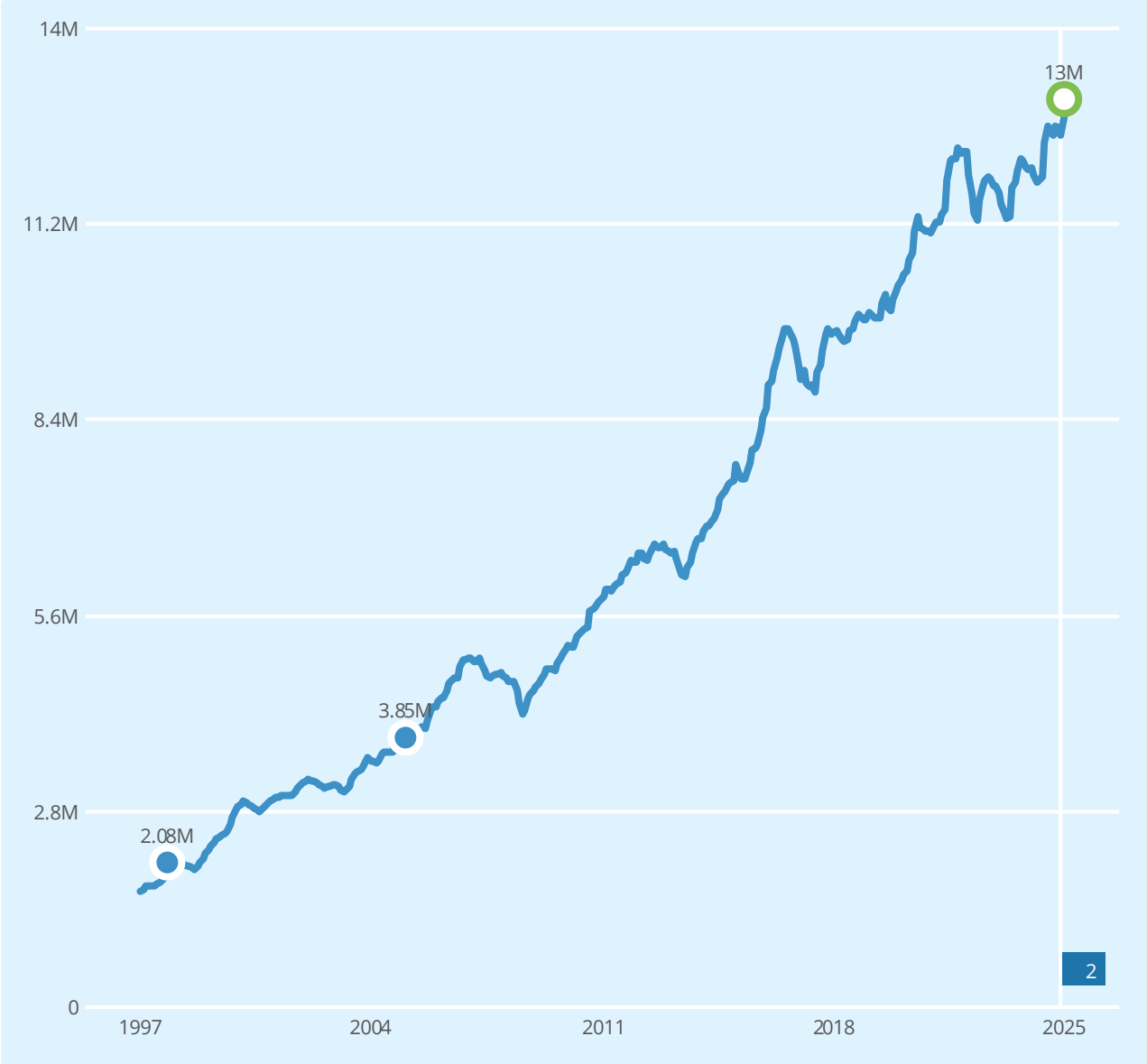
Innholdsrik enebolig over 2 plan | Hage | Stor terrasse 32 kvm | Dobbelt garasje | 4 soverom | Egen inngang til kjeller

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2005	31.05.2005	23.08.2005	4 200 000	3 850 000	-	3 850 000	
15.10.1999		15.10.1999	-	850 000	-	850 000	3
07.01.1998		07.01.1998	-	2 075 000	-	2 075 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

16
eneboliger til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 839 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

12.8M
12.5M
12 161 000 Prisantydning i snitt
11 957 000 Salgspris i snitt
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 160 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

62 922 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

59 361 Hjemliveien 15 B Totalpris 13 000 000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40
0561 Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/550 Hjemliveien 15.	Journalnr.	86/101
Arbeidets og bygningens art	Enebolig med garasje	Innlevert	10.1.86
Byggherre	Gro og Sveinung Moltubak, Hjemliveien 16, 0667 Oslo 6.		
Anmelder	A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 Oslo 5.		

OHO/BH

Oslo, den 3. april 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3-4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 18.3.86 på kartet.

Veivesenet har 20.2.86 gitt dispensasjon fra vegglovens § 29 for en plassering 8 m fra midt regulert vei. Denne avstanden regnes fra forkant balkong i u.etasjen. Denne er forøvrig forskjellig inntgnet på plan av 1. etasje, underetasje og fasader. Minste avstand till eiendomsgrensen mot vest skal være 4 m.

I medhold av bygningslovens § 7 gis dispensasjon for en avstand 1 m til eiendomsgrensen mot sydøst.

Avkjørselen må ikke falle mer enn 5 % 2.5 m fra kant regulert vei. Dette betyr antakelig at etasjehøyden i underetasjen må reduseres og skulle forøvrig ikke ha noen vesentlig betydning da kjelleren bare består av boder og en kjellerstue som ikke godkjennes for varig opphold.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Terrasse må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Ingen rom i u.etg/kjelleren kan godkjennes for varig opphold.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Brannalarm må installeres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:4.

Eksisterende garasje er forutsatt vendt.

Garasje må utføres gasstett og med konstruksjoner minimum B-30.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
144/550 Hjemliveien 15.	86/101	Se ark 1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

AS/lw

Oslo, den 23.10.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.2008, Hjemliveien 15.

Journalnr. 86/101

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16.10.1987

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
Gro og Sveinung Moltubak, Hjemliveien 15, 0667 Oslo 6.

Byggemelder
AS Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 Oslo 5.

Ansvarshavende
Ing. Ola Langklopp, c/o AS Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....

fung. Overingeniør
A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

nytt B.nr. 2008

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/350 Hjemliveien 15	Journalnr.	86/101
Arbeidets og bygningens art	Enebolig med garasje	Innlevert	10.1.86
Byggherre	Gro og Sveinung Moltubak, Hjemliv. 16, 0667 OSLO 6		
Anmelder	A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5		

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

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet

SEND BYGGETILLATELSE (Sauthan)

Til topp gr. m.

SEND BYGGETILLATELSE (Langbrapp)

Kart sendt oppmålingsvesenet _____ Fra topp gr.m.

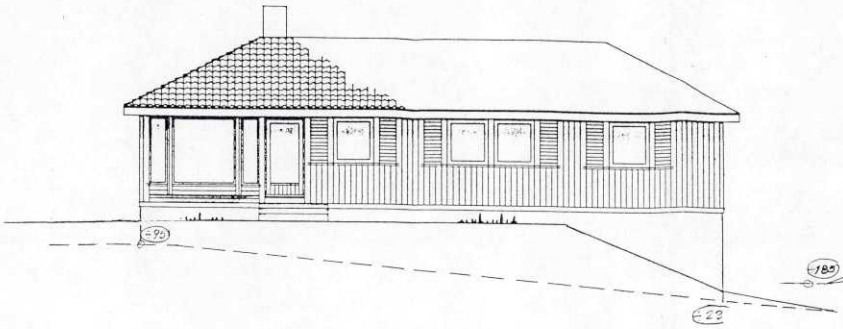
Kart sendt oppmålingsvesenet 13.5.86 T.E. 7.5.86 yp

Meldt GAB E 19/4-86 T.H.

5/5 86 RW

Retur: Moelven 8/4-86 BS

Skj. B-15 Andvord.

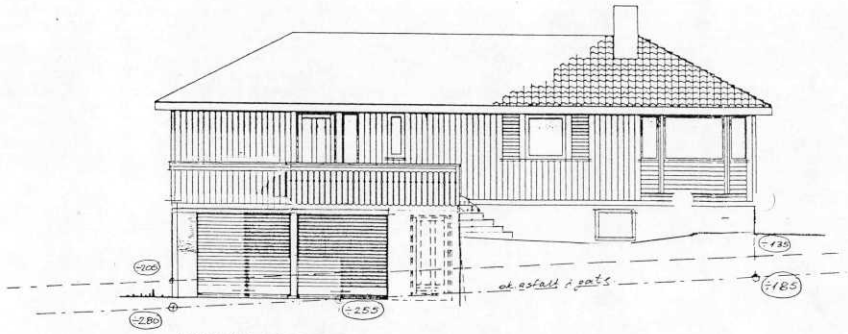


FASADE SYD-VEST

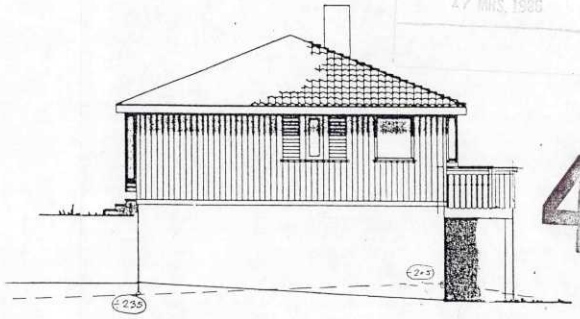


GAVL NORD-VEST

OSLO BYBYGNINGSKONTOR
MOTTATT
17 MRS. 1986



FASADE NORD-ØST



GAVL SYD-ØST

C - korr. 86.03.12. T.B.
B - KORR 86.01.28 J.G
A = KORR. 86.01.20 J.G.

4

- - - - - - Stiplet strek betegner : Eksisterende terreng.

——— Hel strek betegner : Fremtidig terreng

Terrenglinjer vist. 12.3.86. T.Bauthon

ENTREPRENØR
T. SAUTHON A/S
ANDERS WINSVOLDS VEI 15, 0580 OSLO 5

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MU.500

BYGGHERRE : G OG S MOLTUBAK, HJEMLIVEIEN 15, 0667 OSLO 6

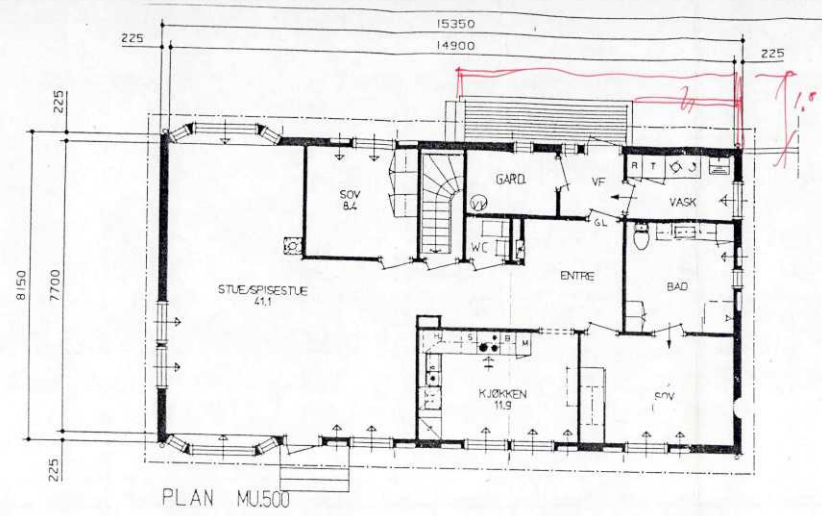
BYGGEPLASS: HJEMLIVEIEN 15, 0667 OSLO 6

FASADER

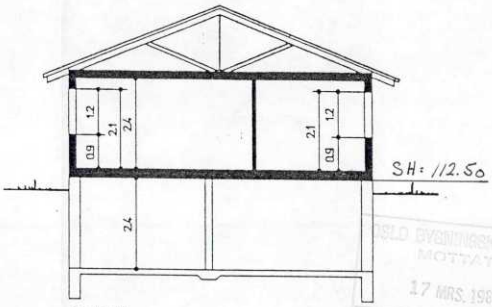
ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 851218	M: 1 : 100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR. 2.20371-2	REV. C
KONF	GODKJ.					

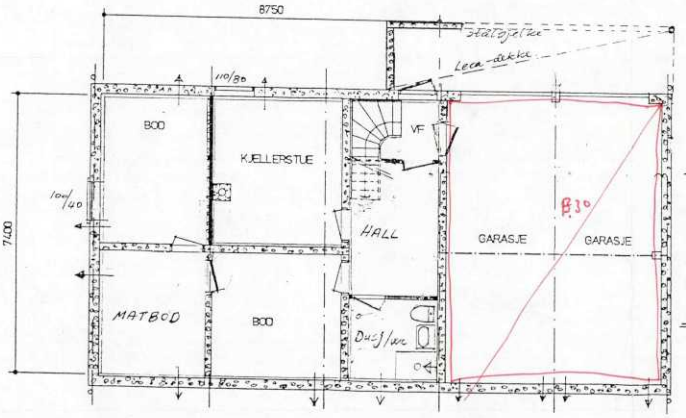


PLAN MU.500



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MRS. 1986



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

AREALER:	BRA	BA	
HOVEDPLAN :	114.7 KVM	X 1.0 =	114.7 KVM
KJELLERPLAN:	54.8 KVM	X 0.2 =	13.0 KVM
SUM	180 KVM		128 KVM

PLAN-TEGNING korrigert
12.3.86. Bauthon

ENTREPRENØR
T. SAUTHON A/S
ANDERS WINSVOLDS VEI 15, 0580 OSLO 5
TELEFON (02) 65 54 25

MOTTATT
11 MARS 1986
T. SAUTHON A/S

3

C = KORR 860219 AHH
B = KORR 860128 JH
A = KORR 860120 JH

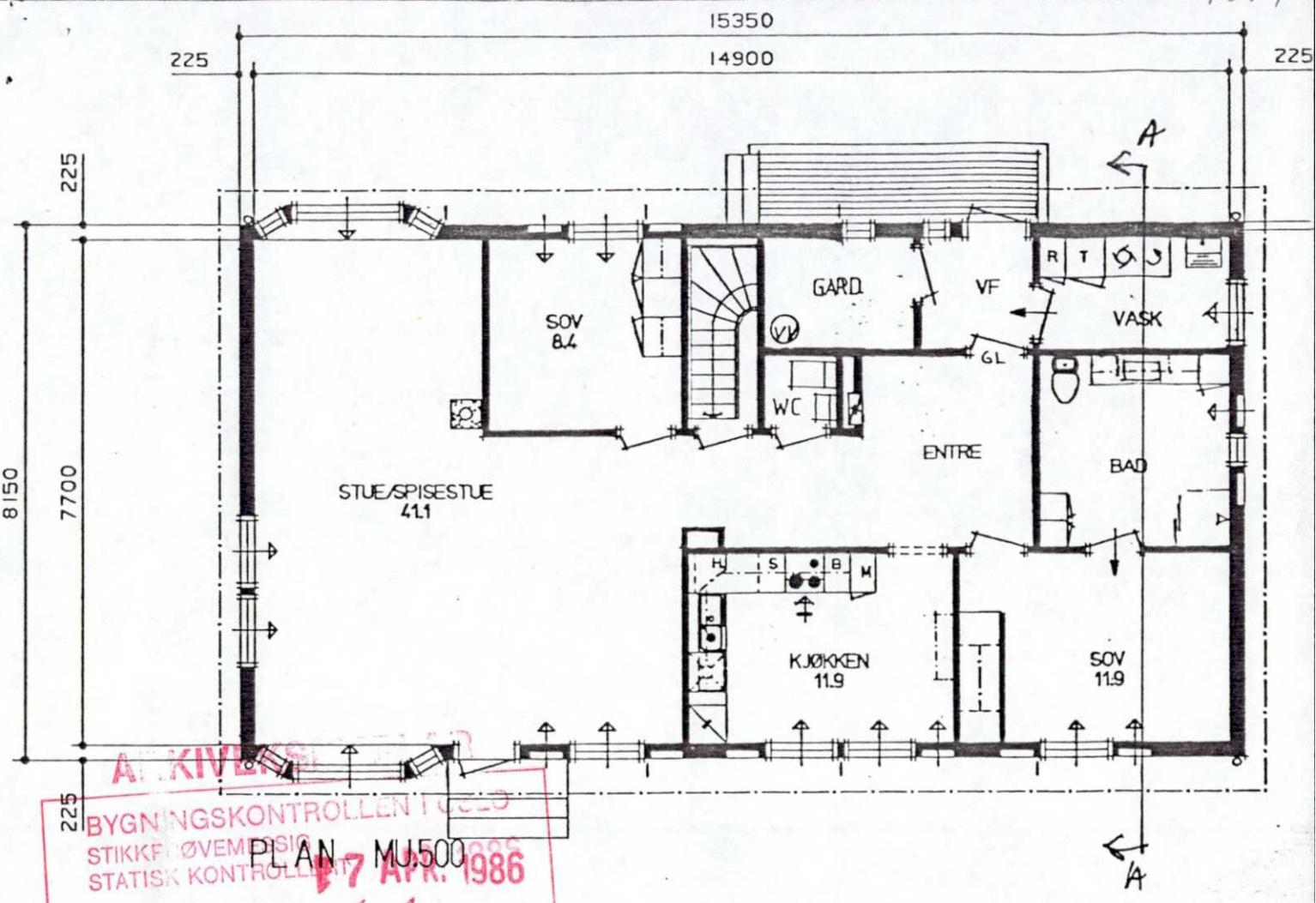
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE: MU.500
BYGGHERRE: G OG S MOLTUBAK, HJEMLIVEIEN 15, 0667 OSLO 6
BYGGEPLASS: HJEMLIVEIEN 15, 0667 OSLO 6

PLANER OG SNITT

ERSTATNING FOR

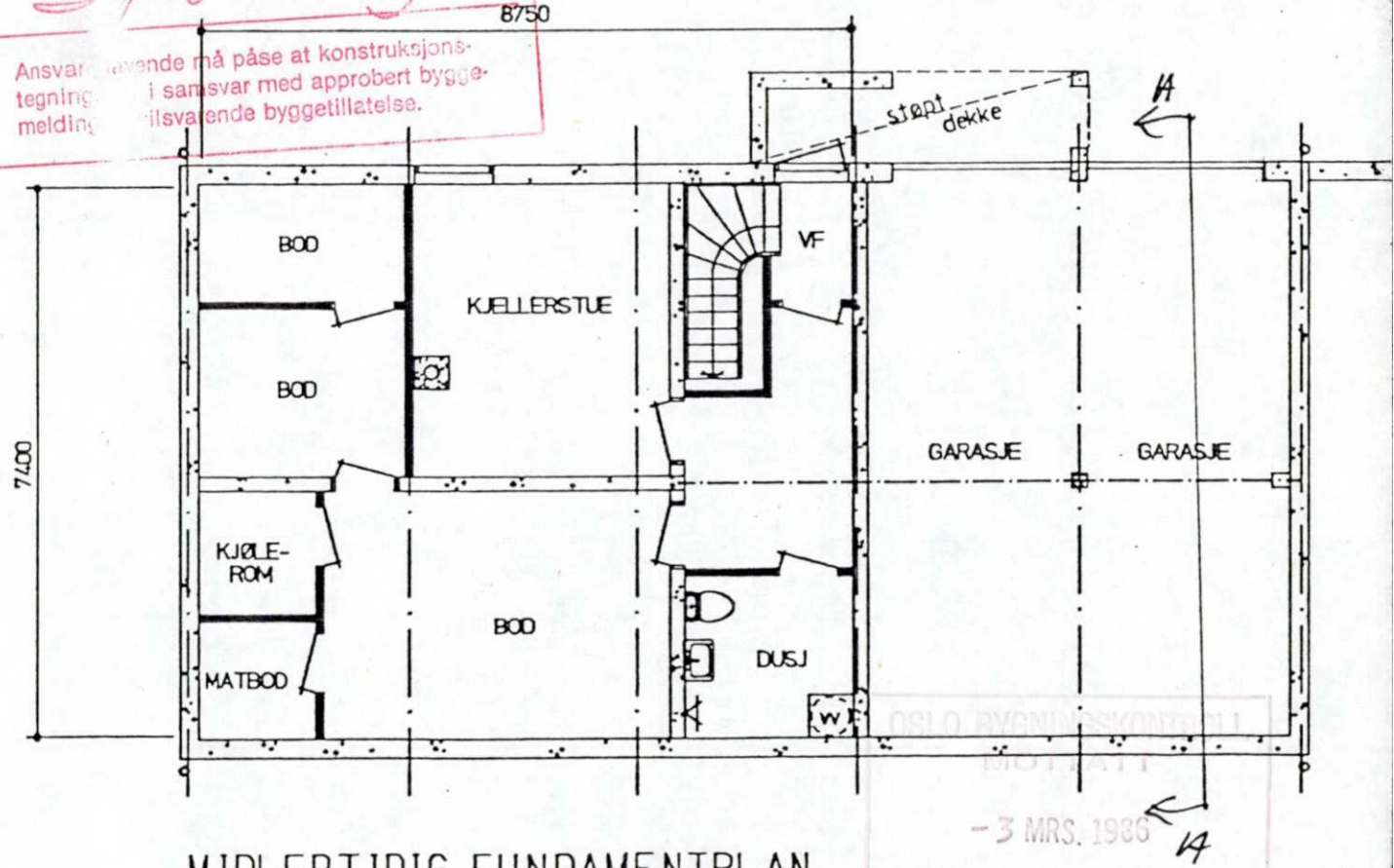
ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 851218	M= 1 : 100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELY TELEFON (0651 68000	NR. 2.20371-1	REV. C
KONF	GODKJ.					



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG STATISK KONTROLLERT
17 APR. 1986
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

PLAN MU500



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 MRS. 1986

MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

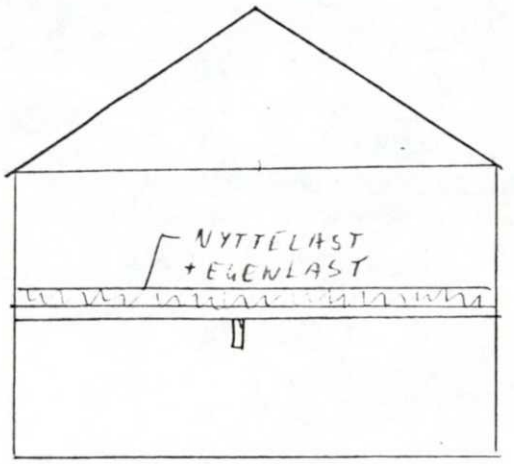
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

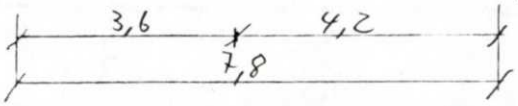
144/550 4/4/86.

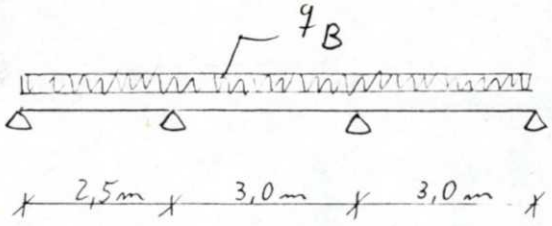
Bergen. 101/66.

Avd. Konstr.	MOELVEN	Beregn.nr.	Side 1	Av 4
Dato 20/2-86	A/S MOELVEN BRUG	Tegn.nr.		
Sign. B. Torp	Vedr. STATISK BEREGNING	Erstatn.for.		
Att.	SAK 2-20371 Gg S. MOLTEBAK	Erstattet av		

SNITT A-A







ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
7 APR. 1986
Bjørn Meling
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

Beregning av limtredrager i kjeller.

Limtredrager går over tre felt. Den belastet av stg. skiller.

Belastninger

		BRUKSGR		BRUDDGR.	
		γ_f	[kN/m²]	γ_f	[kN/m²]
EGEN-LAST	0,6	1,0	0,6	1,2	0,72
NYTTE-LAST	1,5	1,0	1,5	1,6	2,4
			2,1		3,12

OPPLAGERKRAFT PÅ LIMTRE-DRAGER GIR LAST PR. METER BJELKE.

Tellers tabellverk gir

$q_B = 1{,}3490 \cdot q \cdot 3{,}6$

=> BRUDDGRENSE

$q_{\gamma B} = 15{,}2 \ \frac{kN}{m}$

=> BRUKSGRENSE

$q_B = 10{,}2 \ \frac{kN}{m}$

Kontrollerer drageren for om den hadde gått over ett felt (mer ugunstig)

$$M_\gamma = \frac{q_\gamma l^2}{8} = \underline{17,1\ kNm}$$

Max opplagerkraft (2 felt mest ugunstig)

$$R_\gamma = 1,25 \cdot q_\gamma \cdot 3m = \underline{57\ kN}$$

Max skjærkraft (2 felt mest ugunstig)

$$V_\gamma = 0,625 \cdot q_\gamma \cdot 3m = \underline{28,5\ kN}$$

LIMTRE	T 30	90×300

Dimensjonering etter NS 3470

$$M_d = \frac{20}{1,1} \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,3 \cdot \frac{1}{6} \cdot 90 \cdot 300^2 \cdot 0,85 \cdot 10^{-6}$$

$$M_d = 27,1\ kNm > M_\gamma \quad OK$$

$$V_d = \frac{2}{3} \cdot \frac{20}{1,1} \cdot 1,2 \cdot 90 \cdot 300 \cdot 10^{-3}$$

$$V_d = 39,3\ kNm > V_\gamma \quad OK$$

Vippning

$$\lambda_v = \sqrt{\frac{l_e \cdot h}{b^2}}, \quad l_e = 1,6l + 3 \cdot h$$

$$\lambda_v = 14,5, \Rightarrow K_\lambda = 0,85$$

Nødvendig oppleggsflate:

$$R_d = \frac{4,0}{1,1} \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,4 \cdot 90 \cdot l_{nødv} \cdot 10^{-3} \geq R_\gamma$$

$R_\gamma = 57\ kN$

$$\Rightarrow l_{nødv} = 125\ mm$$

Nedbøyning (forenklet)

$q_B = 10,2\ \frac{kN}{m}$

$l = 3,0\ m$

$$f = \frac{5}{384} \frac{q\, l^4}{E\, I} = \frac{5 \cdot 10,2 \cdot 3000^4}{384 \cdot 1,2 \cdot 9000 \cdot \frac{1}{12} 90 \cdot 300^3}$$

$$f = 5\ mm < \frac{l}{300}\ (10\ mm)$$

Nedbøyning OK

Velger bæredrager:

LIMTRE	90 × 300	OPPL. AREAL 90 × 125 mm

Beregningen utført:
Molde 21/2 - 86

Bjørn Ottar Toyn

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROBERT SELVAAG
Hjemliveien 15B
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.08.2025
ROBERT SELVAAG	202555488 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse:	HJEMLIVEIEN 15B	Eiendom:	144/2008/0/0
Tiltakshaver:	ROBERT SELVAAG	Søker:	ROBERT SELVAAG
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Hjemliveien 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av boder i underetasje til bolig, mottatt 31.07.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202555488			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje			1/6
Snitt			1/7

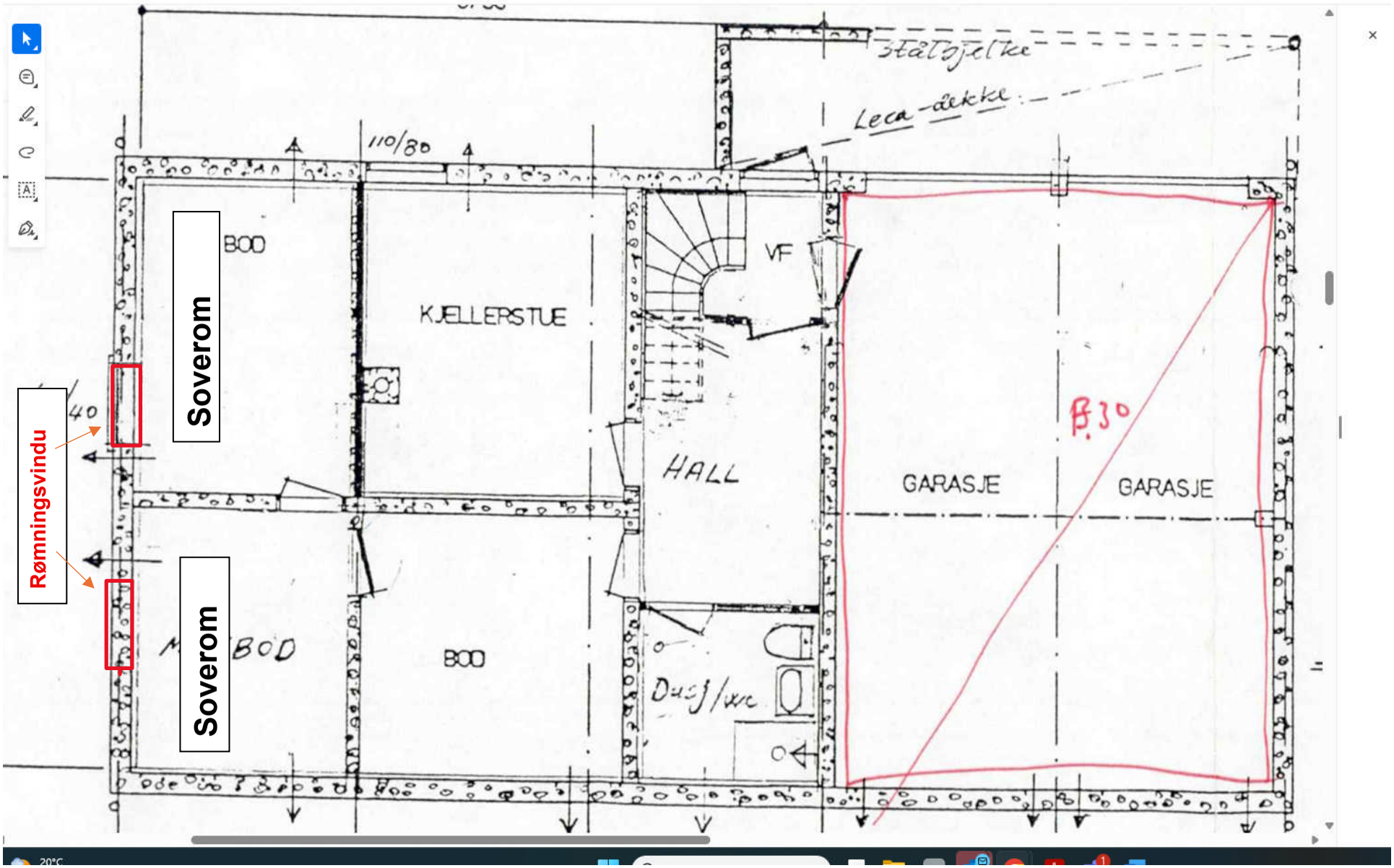
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Simen Ellingsen Madsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by nord


Stålbjelke
Leca dekke
110/80
BOD
KJELLERSTUE
VF
HALL
GARASJE
GARASJE
B30
Soverom
Soverom
Rømningsvindu
BOD
BOD
Dusj/wc

ROBERT SELVAAG
Hjemliveien 15B
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.07.2025
ROBERT SELVAAG	202555488 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	HJEMLIVEIEN 15B	Eiendom:	144/2008/0/0
Tiltakshaver:	ROBERT SELVAAG	Søker:	ROBERT SELVAAG
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Hjemliveien 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av boder til boligareal i underetasje mottatt 17.06.2025.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Hjemliveien i bydel Østensjø. Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av to rom i underetasje, fra boder til soverom. Det settes inn rømningsvinduer i rommene.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer

vedtatt 12.06.2013.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak som ikke påvirker %BYA.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202555488			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje			1/6
Snitt			1/7

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjente tegninger.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Simen Ellingsen Madsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by nord

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stefan Safri
HJEMLIVEIEN 15B

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516850
8680589

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 200

Vi viser til bestilling av 20250811 for HJEMLIVEIEN 15B.

GNR. 144 BNR. 2008

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1986.

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

666 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

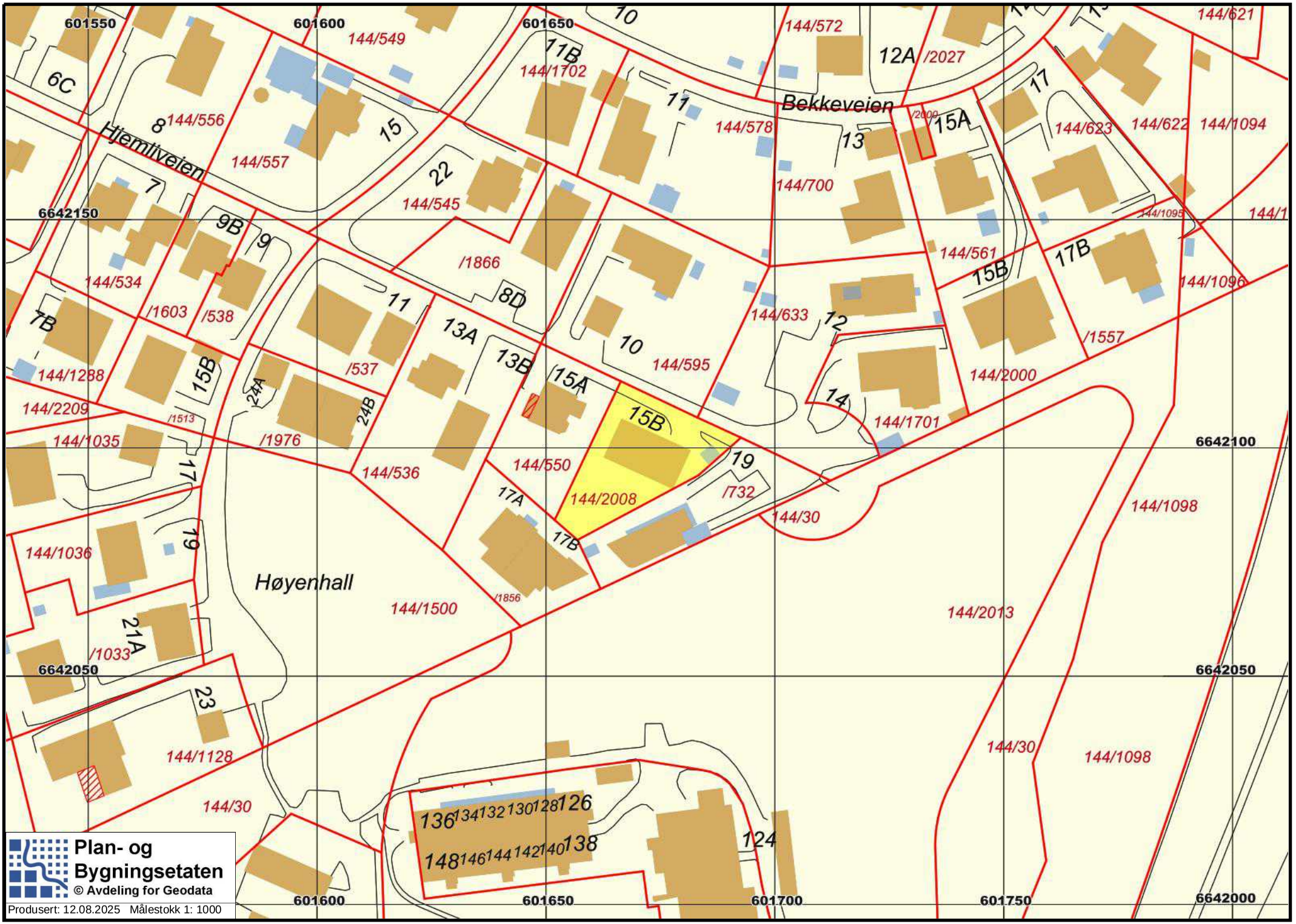
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

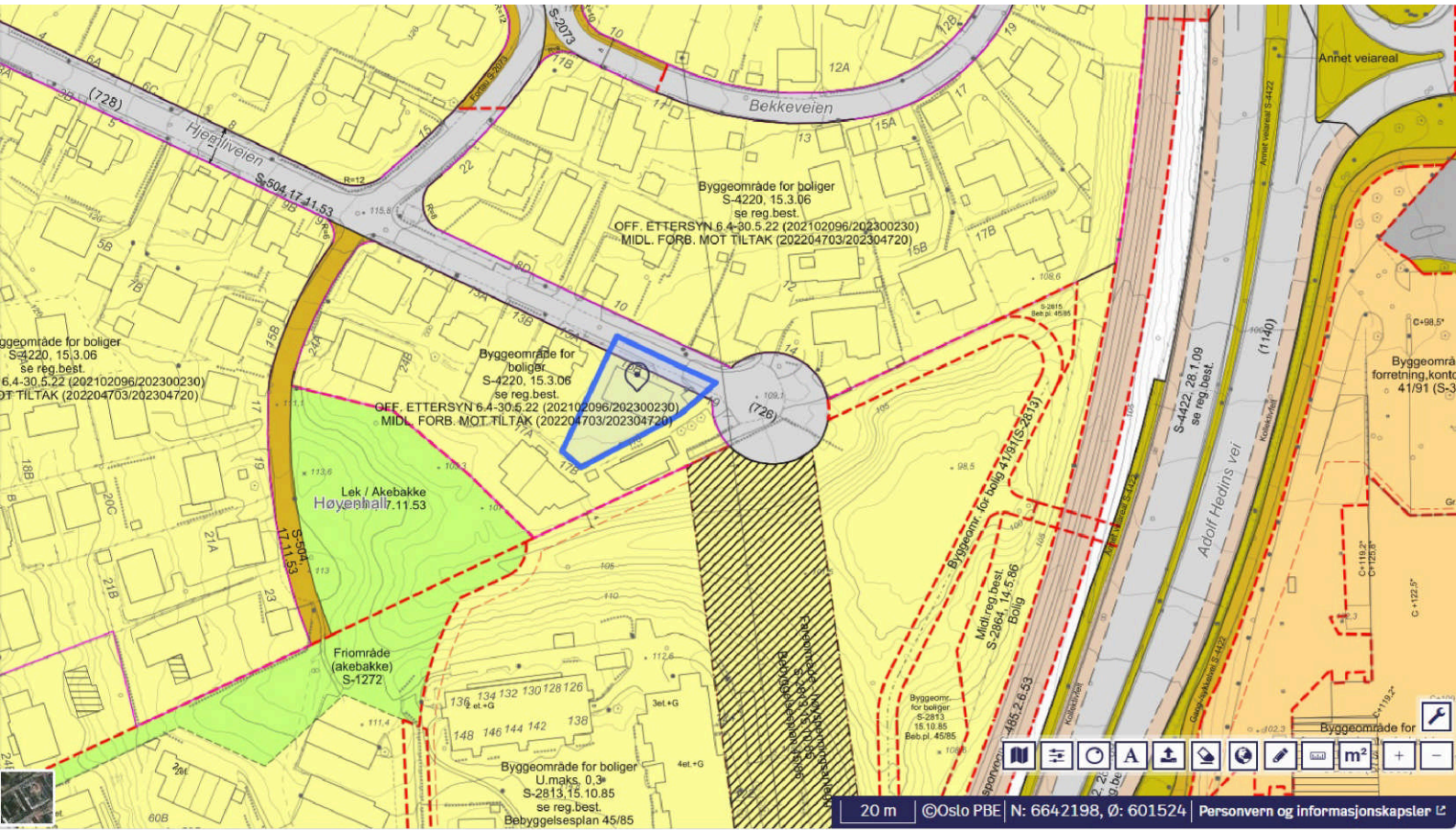
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 12.08.2025 Målestokk 1: 1000


Bekkeveien
Hjeltnesveien
(728)
(726)
(1140)
Adolf Hedins vei
Annet veiareal
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Lek / Akebakke
Høyenhall 7.11.53
Friområde
(akebakke)
S-1272
Byggeområde for boliger
U.maks. 0.3
S-2813,15.10.85
se reg.best.
Bebyggelsesplan 45/85
Fareområde, høyspentanlegg
Midl reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
S-4422, 28.1.09
se reg.best.
20 m
©Oslo PBE
N: 6642198, Ø: 601524
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

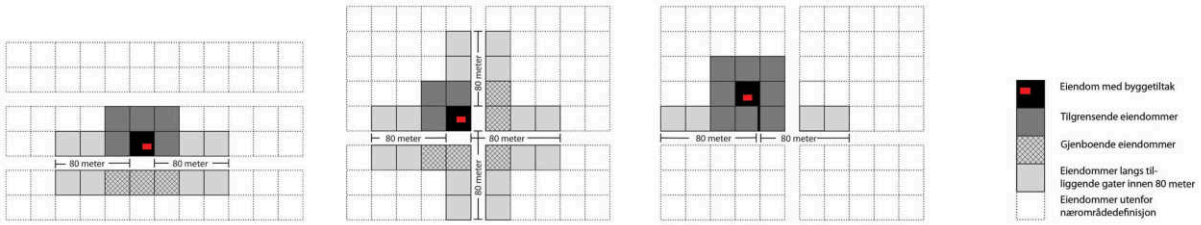
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

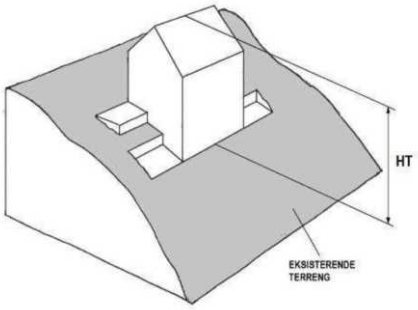
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

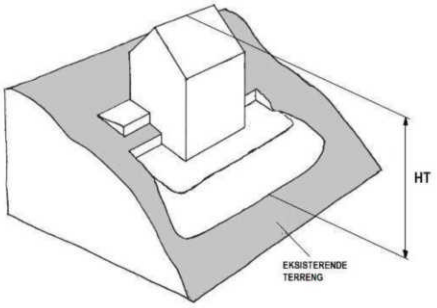
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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:
Hjemliveien 15B, 0678 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 2008, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251110

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
