

Hellerud gårdsvei 23



Velkommen til

Hellerud gårdsvei 23



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2025

Hellerud

Innbydende og attraktiv familiebolig o/to plan|Dobbelgarasje m/EL|Kjøkken fra 2022|Peis og varmepumpe|Solrik hage|3 bad

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	320 550,-
Totalpris	12 320 550,-
BRA-i	228 kvm
Totalt BRA	267 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1994

Megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no
Megler 2	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no




23



Kort fortalt

- Velkommen til Hellerud Gårdsvei 23 - En attraktiv og innholdsrik enebolig over to plan med mange gode kvaliteter. Familievennlig planløsning bestående av stor stue med utgang til terrasse og hage, lekkert kjøkken, tre bad, vaskerom, 3 gode soverom, og hybeldel m/egen inngang. Boligen har en sentral beliggenhet på Hellerud med gangavstand til flotte rekreasjonsområder, barnehager, skoler, offentlig transport og servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Enebolig på hele 228 BRA
- Solrik tomt med fine uteplasser
- Varmepumpe og peis
- Kjøkken fra 2022
- 3 bad + vaskerom m/wc og dusj
- Dobbelgarasje m/lademulighet
- Terrasse og hage med meget gode solforhold
- Barnevennlig og rolig beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til marka med flotte turmuligheter
- Gangavstand til offentlig transport og Storsenter

Arealer og innhold

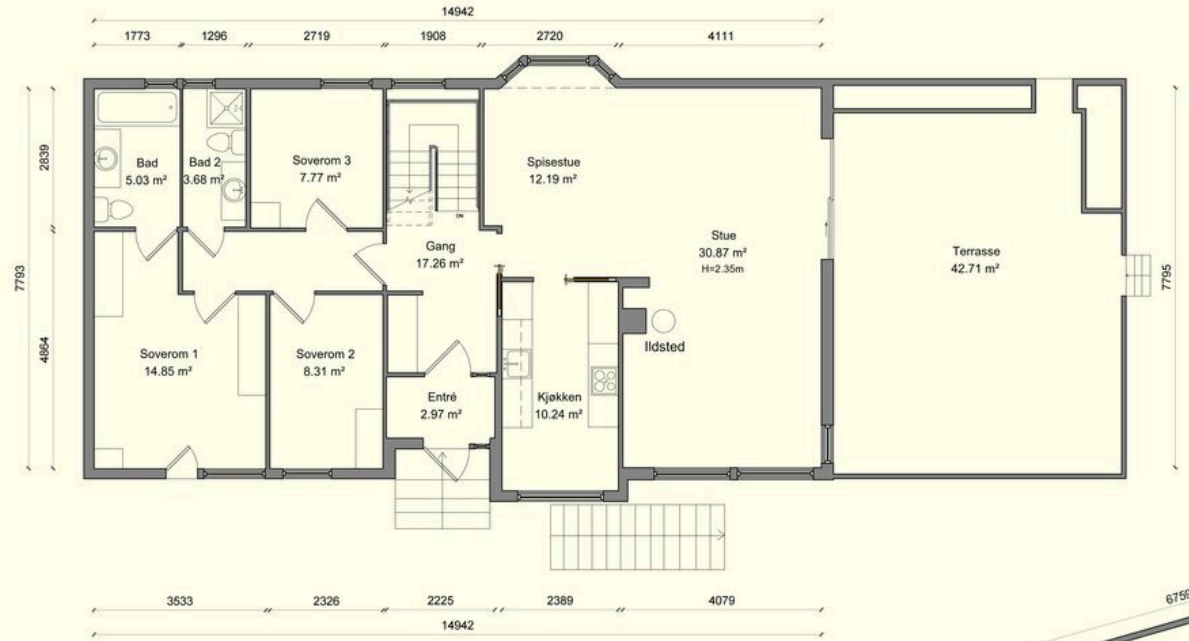
BRA-i:	228 kvm
BRA-e:	39 kvm
Totalt BRA:	267 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Bad hybel, entré hybel, kjøkken hybel, soverom hybel, stue hybel, bod hybel, soverom, vaskerom, trapperom og bod hoveddel
Total BRA: 111 kvm.

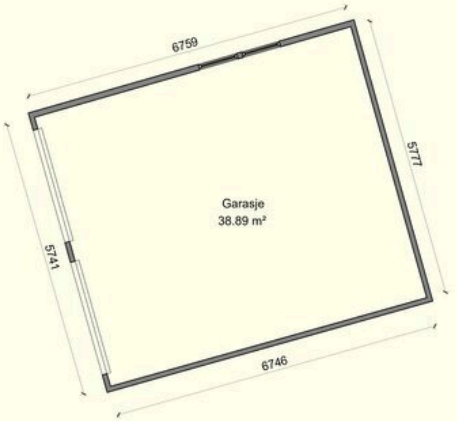
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Bad i gang, bad soverom, entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue og spisestue
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje
Total BRA: 39 kvm.



Hellerud gårdsvei 23

1.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



































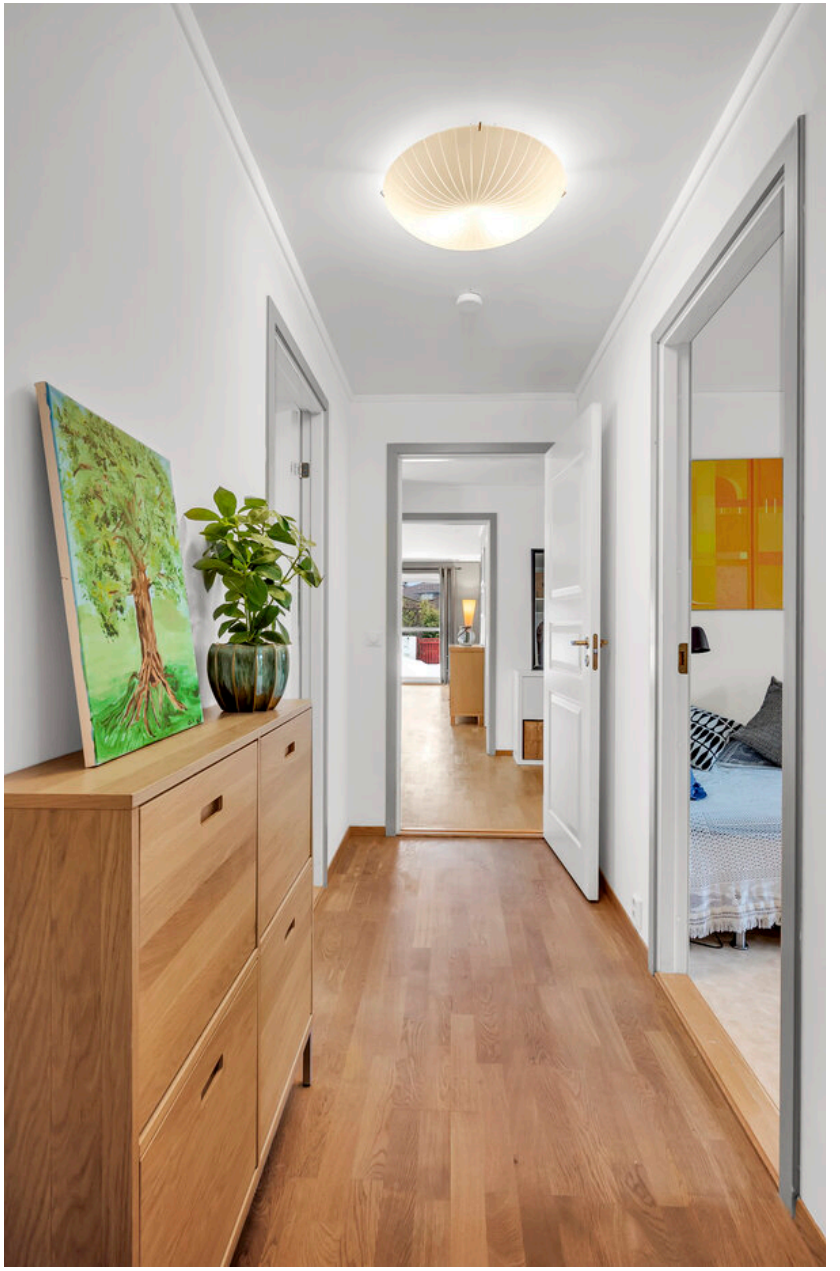
















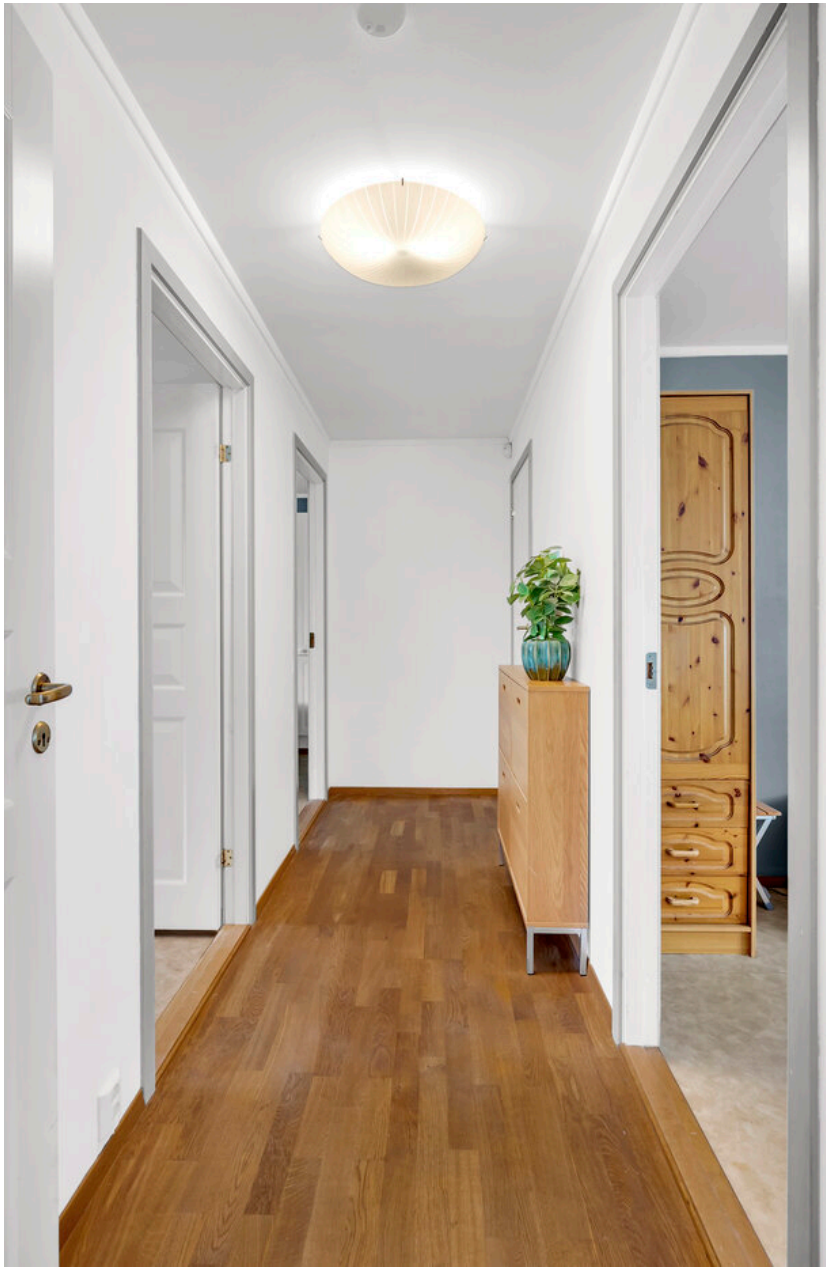














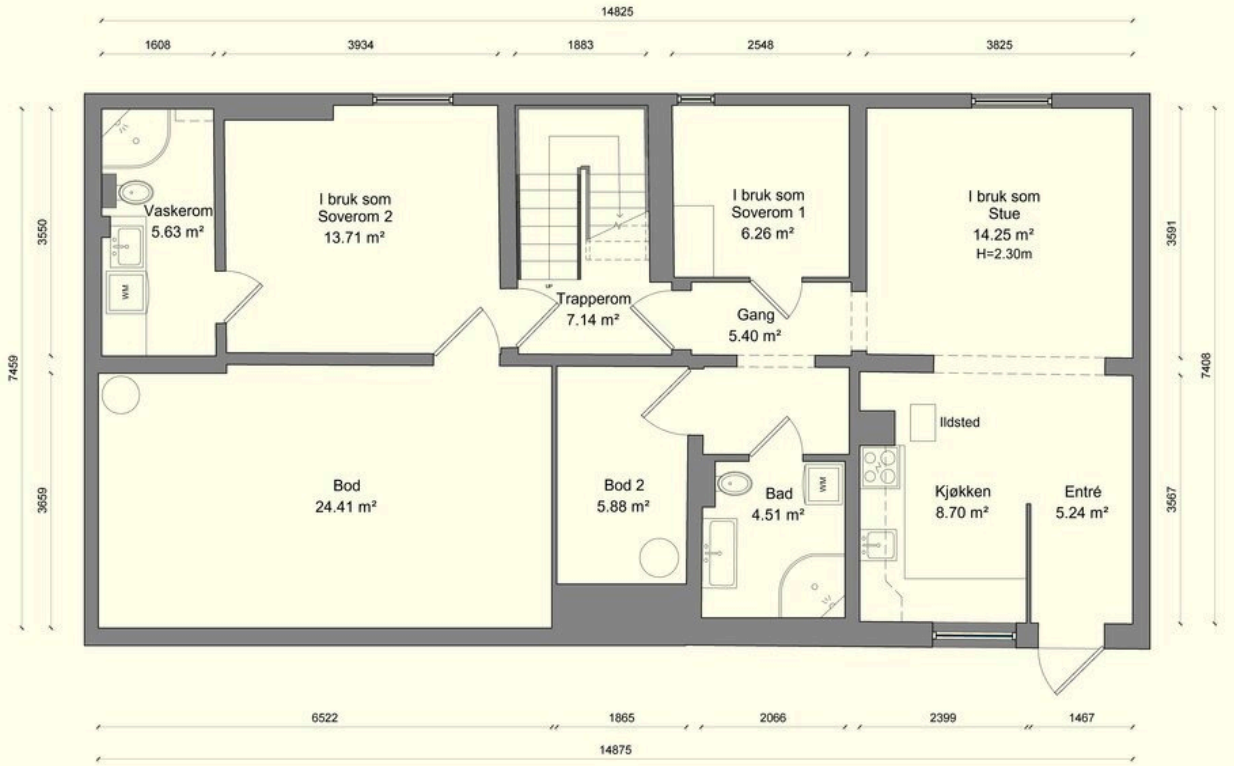












Hellerud gårdsvei 23

Underetasje

Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert




BOSCH










DAN BROWN
ENGLER & DEMONER
HANDLEKRAFT
MODERNE kjerringråd




Whirlpool



Informasjon

Hellerud gårdsvei 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0200/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143, bnr 901 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Synnøve Gravdal
Roar Ljøen

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
301 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
320 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---

12 301 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
12 320 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1994

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 267 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Bad hybel, entré hybel, kjøkken hybel, soverom hybel, stue hybel, bod hybel, soverom, vaskerom, trapperom og bod hoveddel
Total BRA: 111 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Bad i gang, bad soverom, entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue og spisestue
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje
Total BRA: 39 kvm.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:
U. etg: Bad hybel, entré hybel, kjøkken hybel, soverom hybel, stue hybel, bod hybel, soverom, vaskerom, trapperom og bod hoveddel.
2. etg: Bad i gang, bad soverom, entré, gang , kjøkken, 3 soverom, stue og spisestue.

Terrasse (TBA) avrundet til 43 m^2.
Garasje på 39 m^2. Maks kjørehøyde er ca. 208 cm. Maks kjørebredde er ca. 236 cm.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Utvendig > Andre utvendige forhold
- Kanalen er sammenklemt. Se bilde.
- Kanal må byttes. Konsekvens: Redusert ventilering.
- Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Innvendig > Innvendige dører - 2
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader Sprekk i dørblad. Se bilde.
- Døren må byttes. Kontakt snekker.
- Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Våtrom > 1. etasje > Bad i gang > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er en oppsprekking av silikonfuge i overgang vegg/gulv, membransystemer er over forventet levetid. Sluk er over halvparten av forventet levetid.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan bruk av dusj gi fukt i konstruksjoner.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Panelplater er montert i våtsoner på veggen bak dusjkabinettet. Dette er våtsone og skal ha membranløsning uavhengig av dusjkabinett og skal vurderes som et avvik i denne sammenheng.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Konsekvens av manglende fuktsikring i våtsoner er mulighet for fuktskader. Så lenge det er kabinett i vaskerommet bør det beholdes. Teknisk sett anbefales alltid at våtsoner har membranløsning. Det er en mulighet for å montere våtromsplater i stedet for panelen som er der i dag. Dette vil være en rimelig løsning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Våtrom > 1. etasje > bad soverom > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Membransystemer er over forventet levetid. Sluk er over halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i flis på ytterveggen over badekaret. Sprekkdannelse er muligens oppstått som følge av arbeid med Romeriksporten (togtunnell) som åpnet i 1999.
- Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det observeres to knekte stein på befaringen. Disse er limt sammen igjen som midlertidig reparasjon, men limet er i ferd med å løsne. Undertaket har noe misfarging. Misfargingen er skjønnsmessig vurdert som ganske vanlige funn på denne type konstruksjoner. Noe misfarging kan skyldes forhold under bygging.

Utvendig > Nedløp og beslag:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det observeres noe avflassing på takrenner og beslag. Lim i fuger i overgangen mellom beslag og pipe er i ferd med å sprekke opp. Det er ikke montert bordtaksbeslag i overgangen mellom fotlekt og ned i takrenne på garasjen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det observeres at raftepapp er noe sammenklemt ned mot takfoten. Se bilde. (Raftepapp er papp som er brettet på en sånn måte at det skal gi lufting
av konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - 2:
- Bad oppe: Det er svelleskade i innvendig foring på vinduet. Årsaken er høyt fuktnivå i luften grunnet plasseringen av vinduet. Kjellervindu: Utvendig fugeskum er ikke dekket til med listverk. Fugeskum er ikke UV bestandig og vil brytes ned av sol, vær og vind. Se bilde.

Utvendig > Dører - 2:
- Noen gamle skruehull på innsiden.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Noe bruksslitasje.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted:
- Noen frostsprengning på tegl på pipen (over tak).

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt funn. Dette kan skyldes oppsug fra grunn og/eller i kombinasjon med svekket fuktsikring under bakkenivå utvendig.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger måles til ca. 11 cm. Bruksslitasje på trinn og repos.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører tar i karm/terskel.

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater Gulv:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er ikke fremvist sjekklister eller anen utfyllende informasjon/dokumentasjon på utførelse av fuktsikring.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > Underetasje > kjøkken hybel > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > Underetasje > kjøkken hybel > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600) krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tettemuffer gjelder hybel benkeskap. Merking av kurser gjelder begge rørskap. Røret på

rørskapet i boden som skal lede lekkasjevann ut på vaskerommet er knekt. Se bilde.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Boligen er konstruert med mekanisk ventilasjon i følge eier. Anlegget er koblet fra grunnet feil på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2013 som gjelder arbeider i forbindelse med etablering av hybel. Arbeidene er utført av Nesberget AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk (fra tidigere eier) (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Tomteforhold > Drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Klemlist mangler. Enkelte steder henger knotteplasten ut fra bygningskroppen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
- Grunnmuren har sprekkdannelser. Dette gjelder også på garasjen. Eier opplyser at årsaken til sprekkdannelse på garasjen skyldes setninger i forbindelse med Gardermobanen (Romeriksporten).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak.

Parkering

Parkering i egen dobbelgarasje og biloppstillingsplass. Ekstra mange parkeringsplasser for gjester på tomta. 5 + 2 i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- 2 tynne sprekker i 2-3 fliser over badekaret på bad tilknyttet hovedsoverom. De var der da jeg kjøpte huset i 2007 og har ikke endret seg i løpet av disse 17 årene.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Viser til vedlegg fra Oslo Rørservice. Oslo Rørleggerservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Det gjelder bad i underetg. Husker ikke alle detaljer,men rørlegger har beskrevet hva han har gjort.Se vedlegg. På begge bad ble det lagt på membran og varmekabler. Alt av rørleggerarbeid ble gjort av rørlegger. I samråd med snekker ble vegger og gulv flislagt av huseiere/egeninsats.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Det var en liten vannlekkasje ned til kjøkkentak langs en ledning fra parabolanntenne på taket. Dette ble reparert og tettet i 2021. Ingen lekkasje etter det.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja 4 sprekker i murvegg på garasjen opp mot huset. Den var der da jeg kjøpte huset i 2007 og de er der fortsatt. Tynn sprekk i 3 fliser på bad ved hovedsoverom over badekar som var der da jeg kjøpte huset. De er der fortsatt, men det er dekt med "stein klistremerker". Det ble fortalt av naboer at det antageligvis skjedde da Gardermobanen ble bygget. Da var det flere hus som fikk sprekker i grunnmur. På de to eldste badene i 1.etg er det sprekk i noen av fugene langs gulvet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Rørlegger som ordnet vaskerom/bad i underetg.hadde ikke satt inn vannlås i sluket,slik at vi fikk 1 rottemor med 3 unger inn i huset. De ble tatt og vannlås ble satt inn. Etter det ingen problemer. Dette var i 2017.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Atom Elektro.
- Elektrisk arbeid i forbindelse med endringer i u.etg og i forbindelse med strøm ut i garasjen og etablering av anlegg for billader.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Jeg hadde el-inspeksjon på hele huset for en del år siden. 2015-2016? Fikk ingen anmerkninger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Det er lagt opp elektrisk anlegg i garasjen for ladeboks men selve ladeboksen må kjøpes.

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)?
- Murarbeid rundt plen,gårdsplass + steinlegging er gjort med egeninnsats, mens de store steinblokkene ned til rundkjøring er satt på plass av en anleggsgartner. Finner ikke faktura,da jeg ikke husker navn/firma. Trapp opp til inngangsdør er egeninnsats,med gode tips fra annleggsgartner Hybel+ soverom+ vaskerom ble gjort med en blanding av fagutdannet snekker og venn + egeninnsats/dugnad.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Nye terrassebord og rekkverk er gjort på dugnad. Det er gravd ut masse under terrassen av faglært anleggsgartner og egeninnsats. Terrassen har fått nye støtteanordninger under gulvet og det er lagt på duk for at vannet ikke skal gå inn i massen under terrassen. Bærebjelkene til terrassen har blitt satt opp på ny med kraftigere fundamentering.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Hybel på 50m2.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja hybel + 1 soverom+ vaskerom/bad.

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?
- Har fått nabovarsel fra gnr/bnr143/994 om bygging av nytt hus på oversiden av veien for flere år siden, men problemer med godkjenning. Tegninger ligger i boligpermen min.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Det er ikke sendt inn brukstillatelse for hybel og soverom i kjeller.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Jeg har hatt takstmann her som jeg venter rapport fra. Han utførte div målinger.

Tilleggskommentar:
- Boligen ligger i et rolig boligfelt,til tross for at det ligger så sentralt. Svært gode solforhold. God parkering på eiendommen. Taket er høytrykkspylt i 2024. Ny varmepumpe ble satt inn i 2021.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Taket er tekket med betong takstein. Tekkingen er fra byggeår. Undertak i trefiberplater. Taket er spylt i 2024. Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier. Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig stående malt panel. Gavlvegg mot nord er teglforblendet. Valmet skråtak i trekonstruksjoner. (W- takstoler). 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon i hovedsak. 2 ytterdører med glassfelt.

Balkongdør på soverommet (til fransk balkong) med glassfelt. Terrassedør i stuen (skyvedør) med glassfelt. Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen. Terrassen er på ca. 43 m^2. Terrassen er omtrent sydvendt med en liten dreining mot vest. Det er en murt utepeis på terrassen. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen. Det er opplyst at terrassebord og rekkverk er byttet i 2018. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er etablert en egen hybeldel i underetasjen. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig, det er ikke søkt om etablering av hybel/selvstendig boenhet, dette betyr at hybeldel er ulovlig etablert. Underetasje er ikke byggemeldt som rom til varig opphold. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming hybel: Vedovn på kjøkkenet. Varme i baderomsgulvet, gulvet i entréen og i stuen. Hoveddel: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene. Luft til luft varmepumpe i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 331,-pr. 2025

Kommunale avgifter for 2025 er estimert til kr 30 331,- Avgiftene fordeles og faktureres over fire terminer i løpet av året og inkluderer vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjonsgebyr. Endringer kan forekomme, og avgifter kan variere etter eget forbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 626 574,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 506 297,- pr. 2023

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 89073928

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 671 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et skjermet, attraktivt og sentralt boligområde på Hellerud i Oslo, med nærhet til dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til marka. Med kort avstand til Østmarka har du flere rekreasjonsmuligheter hele året. Her finner man blant annet Lutvannet og Nøklevann med fine badeplasser, unike turmuligheter året rundt, gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper samt kajakkpadling, bading og fisking. Kombinasjonen av fredelige, grønne omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø, gjør dette til en svært attraktiv bolig for de som ønsker å bo sentralt med nærhet til marka.

Nærområdet har et godt kollektiv tilbud med både buss- og T-bane forbindelser. Fra boligen er det kun 10 minutters gange til Tveita T-bane med hyppige avganger til og fra Oslo sentrum. Det er også ca. 10 minutters gange til Haugerud T.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og KIWI som ligger i umiddelbar nærhet, samt Meny på Tveita senter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tveita Senter et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud. Her er det også flere spisesteder og dagligvareforretninger. Andre sentere i nærheten som Bryn Senter og Oppsal senter har også godt utvalg av servicetilbud.

Om vinteren finnes det milevis med oppkjørte skispor og et antall koselige sportstuer. Østensjøvannet kan også anbefales med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt.

I nabolaget finner du Tveten gård i en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle aldre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.12.1995.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Referanse er tegninger fra kommunens elektroniske arkiv. I underetasjen er dør i trapperom blendet igjen. Hybel er
etablert i den ene delen og soverom er etablert i det som tilhører hoveddelen. På byggetegninger er det som i dag er vaskerom og soverom tegnet inn som ett stort rom og betegnet "utgravet ikke innredet". I hybelen er det som i dag er i bruk som soverom og stue byggemeldt som boder og hobbyrom. Badet i hybelen er tegnet inn som vaskerom. I den ytterste delen som i dag er i bruk som kjøkken og gang hybel er dette rommet tegnet inn som "Eventuelt innredet som kjellerstue". Dagens bruk krever bruksendring fra boder til oppholdsrom. Det er ikke tegnet vinduer på byggetegningene i u. etg. mot baksiden av bygget (sov og stue hybel). Ytterdør hybel er ikke tegnet inn på byggetegninger.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes som rom til varig opphold og hybel må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, grense for bebyggelse, felles avkjørsel og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/143/901:
14.10.1994 - Dokumentnr: 58186 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Rettighetshavere: Samtlige seksjoner i gnr 143 bnr 3, 150,
898, 899, 900, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908 og 910
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann-og avløpsverk

10.10.1991 - Dokumentnr: 53223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:143 Bnr:3

10.10.1991 - Dokumentnr: 53224 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:907
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:909
DIV. BEST. OM FELLESAREAL
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO BYGNINGSRÅD.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Kommunale avgifer kr. 132,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 42 318,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 199 841,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2025

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Hellerud gårdsvei 23

Hellerud gårdsvei 23

Nabolaget Hellerud - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	20 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.4 km

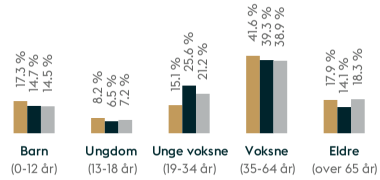
Offentlig transport

Tveita Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tveita Linje 2	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år... 77 barn	9 min 0.6 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 å... 66 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellerud	1 743	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Hellerud vgs og barneskole	9 min
Trolldalen balløkke	9 min
SATS Hellerud	6 min
Mudo Tveita	7 min

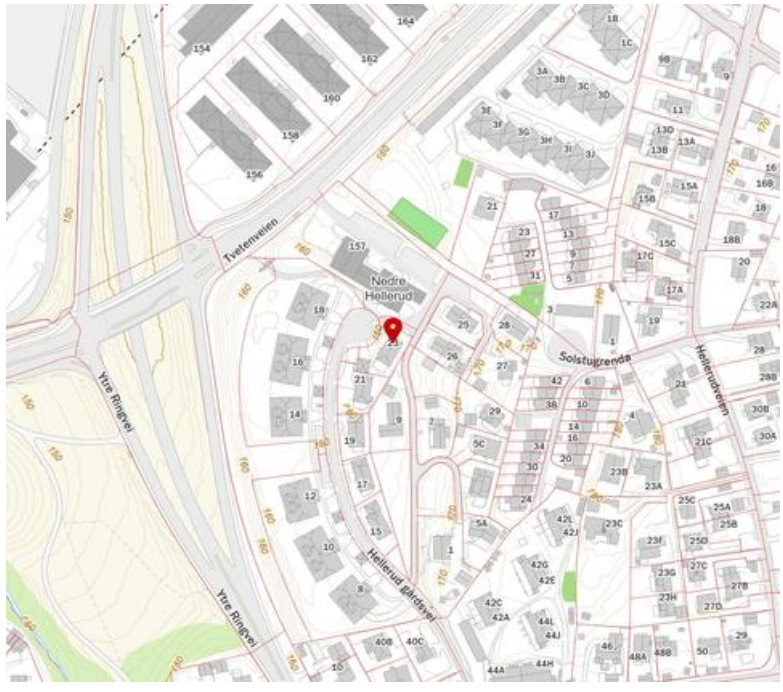
«Oppsal er et sted hvor det er lett å være innflytter. Folk er generelt imøtekommende og engasjerte.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
OSLO kommune
gnr. 143, bnr. 901

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 Rapportdato: 12.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-2927 Referansenummer: JJ1175

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Noe vedlikeholdsbehov må påregnes. Det er egne punkter under konstruksjoner som beskriver eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Tekkingen er fra byggeår. Undertak i trefiberplater. Taket er spylt i 2024.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier.

Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig stående malt panel. Gavlvegg mot nord er tegiforblendet.

Valmet skråtak i trekonstruksjoner. (W- takstoler).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon i hovedsak.

2 ytterdører med glassfelt. Balkongdør på soverommet (til fransk balkong) med glassfelt. Terrassedør i stuen (skyvedør) med glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen. Terrassen er på ca. 43 m². Terrassen er omtrent sydvendt med en liten dreining mot vest. Det er en murt utepeis på terrassen. Det er lys og markise på terrassen. Det er opplyst at terrassebord og rekkverk er byttet i 2018.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv: Laminat, parkett laminatfliser. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Leca i boden nede. Ubehandlet gips i deler av trapperommet nede. Himling: Malt panel og malte glatte flater.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Leca pipeløp. Pipen er teglforblendet over tak. U. etg. Vedovn på kjøkkenet med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert bak ovnen. 1. etg.: Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass.

Det er utført hulltaking (73 mm.) i panel på kjellerveggen u .etg. i hoveddelen. Veggen bak panelen har diffusjonsplast og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt funn.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming, hybel: Vedovn på kjøkkenet. Varme i baderomsgulvet, gulvet i entréen og i stuen. Hoveddel: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene. Luft til luft varmepumpe i stuen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom nede:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Utslagsvask i benkeplate med ett greps svingbart blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett og dusjkabinett. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Vaskerommet er fra 2011.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking (73 mm.) i tilstøtende rom. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot yttervegger. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad hybel:

Bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet er opplyst å være fra 2010- 2011.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Friskluftsventil i ytterveggen. Avtrekksventil i himling. Overstrømming under døren.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak vaskemaskinen i tilstøtende gang. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot lecavegg og yttervegg. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad i gang oppe:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbar dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ventilasjon med avtrekksventil i himling er koblet på vifte på loftet. Overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 1994. Det er opplyst at toalett er byttet i 2021-2022. Dusjveggen og blandebatteriet i dusjen er byttet i 2018.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Se egen beskrivelse av avvik.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad soverom oppe:

Flislagt bad med badekar og dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet er fra 1994.

Ventilasjon med avtrekksventil i himling er koblet på vifte på loftet. Overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Se egen beskrivelse av avvik.

Det er utført hulltaking (73 mm.) ved døren inn til badet i tilstøtende soverom. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot yttervegger og mot annet bad. Hullets plassering er derfor ikke optimal, men likevel utført siden dette er et krav. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Hybel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Innebygget oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Hybelen er opplyst å være fra 2010-2011.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2022.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

U. etg., vannrør kjøkken hybel: Rør i rør i benkeskapet. Det er ikke tettemuffer på rørene i benkeskapet. Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Avrenning for lekkasjesvann ut på badet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Inntaksrør med hovedstoppekran ved siden av berederen. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Det er trukket rør opp av gulvet til servanten. Det er stoppekraner på rørene. Hoveddel vaskerom: To inspeksjonsluker med tilgang til rørkoblinger. Skjult anlegg forøvrig. Bod hoveddel: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er drensåpning i skapet for avrenning av eventuelt lekkasjevann. Avrenningen er plassert rett over sluket bak kabinettet.

1. etg., kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene. Bad: I hoevdsak skjult røranlegg. Synlige rør er i kobber med og uten plastkappe. Anlegget er fra byggeår.

Det er fremvist dokumentasjon i forbindelse med utførte rørarbeider som omfatter to bad, to beredere og arbeider i forbindelse med montering av sluk og sanitærutstyr. Arbeidene ble utført av Oslo Rørleggerservice. Dokumentet er ikke datert, men antas å være utført i 2013 i forbindelse med etablering av hybel.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er kun delvis tilgjengelig inne i boligen (plastrør). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Naturlig ventilasjon.

U. etg., hybel: Spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventil i stuen. Hoveddel: Elektrisk vifte på vaskerommet. Spalteventiler i vindu. Friskluftsventil i boden. 1. etg.: Spalteventiler i vinduer. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventiler på badene.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal.

Hybel: Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i boden. Bod hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i boden.

Hybel: Sikringsskap i boden med automatsikringer, egen seriemåler og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 32 A.

1. etg.: Sikringsskap i entreen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 50 A.

Hybel: Brannvarsler i leiligheten. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Hoveddel: Brannvarslere er montert. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABE).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fra byggesak: Grunnen består fast leire med sjikt av grus mot fjell.

Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) utvendig, men uten klemlist. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Grunnmur i Leca. Muren er pusset utvendig.

Opparbeidet eiendom med plen, busker og bed. Steinsatt og gruset gårdsplass. Terrenget nærmest bygningskroppen på baksiden av huset har drenerende masser. Fallforholdene på terrenget inntil

Beskrivelse av eiendommen

huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Utvendige (og nedgravde) vann- og avløpsrør er av ukjent type, men antatt plastrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Rør er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referanse er tegninger fra kommunens elektroniske arkiv. I underetasjen er dør i trapperom blendet igjen. Hybel er etablert i den ene delen og soverom er etablert i det som tilhører hoveddelen. På byggetegninger er det som i dag er vaskerom og soverom tegnet inn som ett stort rom og betegnet "utgravet ikke innredet". I hybelen er det som i dag er i bruk som soverom og stue byggemeldt som boder og hobbyrom. Badet i hybelen er tegnet inn som vaskerom. I den ytterste delen som i dag er i bruk som kjøkken og gang hybel er dette rommet tegnet inn som "Eventuelt innredet som kjellerstue". Dagens bruk krever bruksendring fra boder til oppholdsrom. Det er ikke tegnet vinduer på byggetegningene i u. etg. mot baksiden av bygget (sov og stue hybel). Ytterdør hybel er ikke tegnet inn på byggetegninger.

Garasje

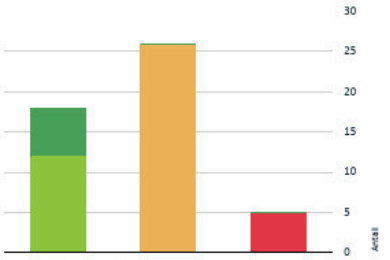
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

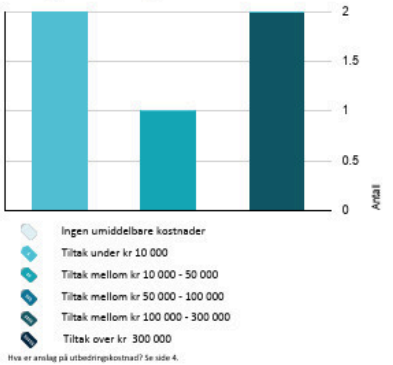
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad i gang > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad soverom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normalt god standard. Konstruksjoner er tidstypiske fra byggeår. Det er gjort flere oppgraderinger i nyere tid, blant annet nytt kjøkken i 2022, hybel er etablert 2010- 2011, nyere vedovn med mer.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Noe vedlikeholdsbehov må påregnes. Det er egne punkter under konstruksjoner som beskriver eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	Etablert hybel i u. etg.
1996	Byggesak	Det ligger en byggesak i det elektroniske byggesaksarkivet som omhandler inngjerding av terrasse. Det er ingen tilgjengelige dokumenter. Det er ikke gjort andre undersøkelser.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Tekkingen er fra byggeår. Undertak i trefiberplater.

Taket er spylt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det observeres to knekte stein på befaringen. Disse er limt sammen igjen som midlertidig reparasjon, men limet er i ferd med å løsne.

Undertaket har noe misfarging. Misfargingen er skjønnsmessig vurdert som ganske vanlige funn på denne type konstruksjoner. Noe misfarging kan skyldes forhold under bygging.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Knekt stein bør byttes i nye hele stein. Det er sannsynligvis mulig å få tak i denne type stein med lik profil. Ved nedbør kan regnvann renne ned på undertaket. Det er et prinsipp med to- trinns tetting så når stein knekker så skal undertaket fortsatt sørge for at det ikke lekker inn i konstruksjoner. Det er likevel å anbefale bytte av stein.

Når taket skal legges om (en eller annen gang) bør undertaket vurderes samtidig.



Knekt stein på hovedtaket. Steinen er limt sammen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det observeres noe avflassing på takrenner og beslag. Lim i fuger i overgangen mellom beslag og pipe er i ferd med å sprekke opp. Det er ikke montert bordtaksbeslag i overgangen mellom fotlekt og ned i takrenne på garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lim/fuge på pipebeslag bør byttes. Takrenner kan eventuelt males. Bordtaksbeslag bør monteres. Konsekvens av manglende utbedring kan være lekkasjer under gitte forhold og forkortet gjenværende levetid.



Manglende bordtaksbeslag i overgangen mellom fotlekt og ned i takrenne på garasjen.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig stående malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. I følge byggesaksdokumenter er det lagt inn 15 cm. isolasjon i veggene. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Gavlvegg mot nord er tegliforblendet.

Yttervegg på terrassen er malt i 2024.



Tegliforblendet gavlvegg mot nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet skråtak i trekonstruksjoner. (W- takstoler).

Besiktiget fra kaldloft fra loftsluke. Loftet har ikke gulv og er derfor kun besiktiget fra luke. Loftet ventileres gjennom åpninger i raft og gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det observeres at raftepapp er noe sammenklemt ned mot takfoten. Se bilde.

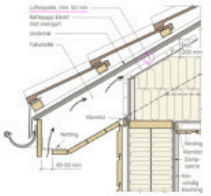
(Raftepapp er papp som er brettet på en sånn måte at det skal gi lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av konstruksjon er viktig for å unngå kondensdannelse. Noe varmluft vil alltid trenge ut av bygningskroppen. Denne varmluften må luftes ut. Ved tidvis kondensdannelse kan mugg- og fuktskader oppstå.



Sammenklemt luftespalte i takfot/raft.



Prinsippskisse av lufting i takfot/raft. (Kilde: Sintef).

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon i hovedsak.

Noe bruksslitasje forekommer utvendig. Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Punktet gjelder bad i gang oppe: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduet er sidehengslet med vippefunksjon. Kjellervindu i hoveddel: 2- lags glass i trerømme.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bad oppe: Det er svelleskade i innvendig foring på vinduet. Årsaken er høyt fuktnivå i luften grunnet plasseringen av vinduet.

Kjellervindu: Utvendig fugeskum er ikke dekket til med listverk. Fugeskum er ikke UV bestandig og vil brytes ned av sol, vær og vind. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad: Bytte foring. Kjeller: Bytte fugeskum, sørge for å dekke til nytt fugeskum.

Konsekvens av manglende tildekking kan være luft- og vannlekkasjer inn mellom vindusramme og smyg.

Kontakt snekker for utbedring.

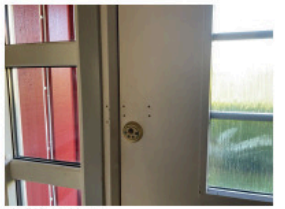


Manglende dekning av fugeskum.

TG 1 Dører

2 ytterdører med glassfelt. Balkongdør på soverommet (til fransk balkong) med glassfelt. Terrassedør i stuen (skyvedør) med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).



Gamle skruehull i hoveddøren.



Katteluke.

TG 2 Dører - 2

Hoveddel: Profilert ytterdør med glassfelt. Det er katteluke på sidefeltet til døren. Se bilder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen gamle skruehull på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen. Terrassen er på ca. 43 m². Terrassen er omtrent sydvendt med en liten dreining mot vest. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Det er en murt utepeis på terrassen. Det er lys og markise på terrassen.

Det er opplyst at terrassebord og rekkverk er byttet i 2018.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved bytte av rekkverk i 2018 gjaldt krav om 100 cm. høyde. I byggeår var kravet 90 cm.

TG 3 Andre utvendige forhold

Utvendig kanal for friskluft bak huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kanalen er sammenklemt. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kanal må byttes.

Konsekvens: Redusert ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sammenklemt kanal bak huset.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje, hybel, gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Laminatfliser over benkeplaten på kjøkkenet. Leca i boden. Himling: Malt panel. Hoveddel, gulv: 3- stavs parkett og laminat. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Ubehandlet gips i deler av trapperommet. Himling: Malte glatte flater og panelplater.

1. etg., gulv: Laminatfliser i entreen. Vinylbelegg på soverommene. 3-stavs parkett forøvrig. Veggflater: Malte flater. Laminat over benkeplaten på kjøkkenet. Himling: Malte glatte flater.

Det er opplyst at det ved ombygging til hybel så ble det montert lydbøyler i himlingen for ekstra lydisolering.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Parketten i stuen er slipt og overflatebehandlet i 2022. Det er lagt nytt belegg i entréen i 2022.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leca pipeløp. Pipen er tegiforblendet over tak.

U. etg. Vedovn på kjøkkenet med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert bak ovnen.
1. etg.: Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnene fungerer som de skal.

Vedovn i stuen er montert i 2021. Det er fremvist sjekkliste fra Feiermester Solbakken & Co. AS på montering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen frostsprengning på tegl på pipen (over tak).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt murer for utbedring. Konsekvens er primært estetisk og påvirker ikke pipens funksjon.



Frostsprengt stein på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må søes i sammenheng med 'Drenering'

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking (73 mm.) i panel på kjellerveggen u .etg. i hoveddelen. Veggen bak panelen har diffusjonsplast og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt funn.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Denne målingen legger seg på akseptabelt, helt på grensen til fuktig.

Det er også utført fuktsøk på overflater direkte på grunnmuren i boden i hoveddelen. Samme type funn er gjort der med noen forhøyede verdier ned mot gulvet og avtagende utslag oppover veggen.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er tørt pent høstvær og plussgrader.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill, skjønnsmessig vurdert som ganske normalt funn. Dette kan skyldes oppsug fra grunn og/eller i kombinasjon med svekket fuktsikring under bakkenivå utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger måles til ca. 11 cm.

Bruksslitasje på trinn og repos.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpninger bør ikke være mer enn 10 cm. av sikkerhetsmessige hensyn.

Bruksslitasje på flater kan utbedres med maling eller lignende. Kontakt maler for vurdering og konkret forslag.

TG 2 Innvendige dører

Hybel: Profilerte innerdører med terskler. Hoveddel: Profilerte dører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Flere dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 3 Innvendige dører - 2

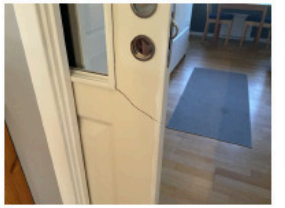
Kjøkken: Skyvedør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Sprekk i dørblad. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren må byttes. Kontakt snekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkendør.

Oppvarming

Hybel: Vedovn på kjøkkenet. Varme i baderomsgulvet, gulvet i entréen og i stuen. Hoveddel: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene. Luft til luft varmepumpe i stuen.

Eier opplyser at alle varmekilder fungerer. Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD I GANG

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbar dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ventilasjon med avtrekksventil i himling er koblet på vifte på loftet. Overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 1994. Det er opplyst at toalett er byttet i 2021-2022. Dusjveggen og blandebatteriet i dusjen er byttet i 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Se egen beskrivelse av avvik.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

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

Det er en oppsprekking av silikonfuge i overgang vegg/gulv, membransystemer er over forventet levetid. Sluk er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan bruk av dusj gi fukt i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

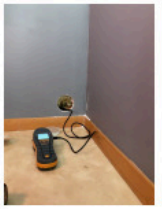


Oppsprukket silikonfuge i overgang vegg/gulv.

1. ETASJE > BAD I GANG

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Utslagsvask i benkeplate med ett greps svingbart blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett og dusjkabinett. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Vaskerommet er fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Panel på veggene. Malt panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med våter viser svakt fall mot sluket på det meste av gulvet. Rundt sluket er det motfall. (Fall bort fra sluket). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 0 mm. Høyde på terskel er ca. 83 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Konsekvens: Det er montert dusjkabinett, dette samler dusjvann og leder det kontrollert ned i sluk. Det anbefales å beholde kabinettet. Ved dusjing uten kabinett vil ikke vann renne til sluk. Det er også mangler ved fuktsikringen på vegg. (Se eget punkt).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring under kabinettet. Eier opplyser at det er lagt membran på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Panelplater er montert i våtsoner på veggen bak dusjkabinettet. Dette er våtsone og skal ha membranløsning uavhengig av dusjkabinett og skal vurderes som et avvik i denne sammenheng.

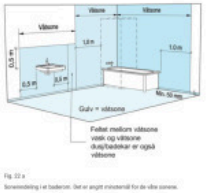
Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Konsekvens av manglende fuktsikring i våtsoner er mulighet for fuktskader. Så lenge det er kabinett i vaskerommet bør det beholdes. Teknisk sett anbefales alltid at våtsoner har membranløsning. Det er en mulighet for å montere våtromsplater i stedet for panelen som er der i dag. Dette vil være en rimelig løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk u/kabinett



Illustrasjon på våtsoner på våtrom. (Kilde: Sintef).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med utslagsvask i benkeplate. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.



Spalte bak flis for avrenning av lekkasjevann fra sisternen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking (73 mm.) i tilstøtende rom. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot yttervegger. (Det er bak dusjen fuktbelastningen er størst). Hullets plassering er derfor ikke optimal, men likevel utført siden dette er et krav. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2010- 2011.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Malt glatt himling.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser motfall (fall feil vei) på deler av gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 2 mm. Høyde på terskel er ca. 0-1 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Installering av dusjkabinett sikrer god kontroll med dusjvann, men ved eventuelle lekkasjer fra røranlegget utenfor dusjen fra for eksempel vaskemaskin kan vann i ytterste konsekvens renne ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig smøremembran nede i sluket. Det er også synlig slukmansjett under klemringen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke fremvist sjekklister eller anen utfyllende informasjon/dokumentasjon på utførelse av fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fremskaffe utfyllende informasjon om utførelse hvis mulig. Ved "vanlig" bruk og med dusjkabinett fungerer badet. I ytterste konsekvens og hvis membransystemet ikke er utført fagmessig kan vann fra eventuelle lekkasjer trenge ned i underliggende konstruksjon og videre ned i grunn under huset.



Sluk.

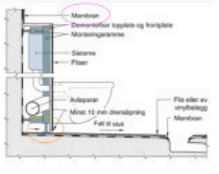
UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Prinsippskisse på drensåpning i sisterne. Se orange sirkel. (Kilde: Sintef).

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil i ytterveggen. Avtrekksventil i himling. Overstrømming under døren.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

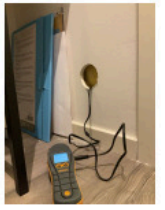
Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak vaskemaskinen i tilstøtende gang. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot lecavegg og yttervegg. Det er bak dusjen fuktbelastningen er størst. Hullets plassering er derfor ikke optimal, men likevel utført siden dette er et krav. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 3 Generell

Flislagt bad med badekar og dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ventilasjon med avtrekksventil i himling er koblet på vifte på loftet. Overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 1994.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Se egen beskrivelse av avvik.

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

Membransystemer er over forventet levetid. Sluk er over halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i flis på ytterveggen over badekaret. Sprekkdannelse er muligens oppstått som følge av arbeid med Romeriksporten (togtunnell) som åpnet i 1999.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.



Sprekker i fliser bak dekor på veggen.

1. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) ved døren inn til badet i tilstøtende soverom. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot yttervegger og mot annet bad. Hullets plassering er derfor ikke optimal, men likevel utført siden dette er et krav. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Innebygget oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Hybelen er opplyst å være fra 2010-2011.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens: Manglende lekkasjestopper kan gi større fuktskader ved lekkasje fra oppvaskmaskin. Komfyrvakt er et brannsikringstiltak som skal stenge av strømmen hvis det utvikler seg høy varme eller røyk fra koketoppen over et visst grensenivå.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

U. etg., kjøkken hybel: Rør i rør i benkeskapet. Det er ikke tettemuffer på rørene i benkeskapet. Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Avrenning for lekkasjesvann ut på badet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Inntaksrør med hovedstoppekran ved siden av beredereren. Bad: Skjult anlegg i hovedsøk. Det er trukket rør opp av gulvet til servanten. Det er stoppekraner på rørene. Hoveddel vaskerom: To inspeksjonsluker med tilgang til rørkoblinger. Skjult anlegg forøvrig. Bod hoveddel: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er drensåpning i skapet for avrenning av eventuelt lekkasjevann. Avrenningen er plassert rett over sluket bak kabinettet.

1. etg., kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene. Bad: I hoevdsøk skjult røranlegg. Synlige rør er i kobber med og uten plastkappe. Anlegget er fra byggeår.

Det er fremvist dokumentasjon i forbindelse med utførte rørarbeider som omfatter to bad, to beredere og arbeider i forbindelse med montering av sluk og sanitærutstyr. Arbeidene ble utført av Oslo Rørleggerservice. Dokumentet er ikke datert, men antas å være utført i 2013 i forbindelse med etablering av hybel.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av værerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer gjelder hybel benkeskap. Merking av kurser gjelder begge rørskap.

Røret på rørskapet i boden som skal lede lekkasjevann ut på vaskerommet er knekt. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av værerørene.

Rør til avrenning av lekkasjevann må byttes.

Manglende merking av rør: Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.



Rørskap hybel



Rørskap bod



Bod nede. Knekt drensrør. Vann vil ikke renne kontrollert ut på vaskerommet bak kabinettet og ned i sluket.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er kun delvis tilgjengelig inne i boligen (plastrør). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

U. etg., hybel: Spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventil i stuen. Hoveddel: Elektrisk vifte på vaskerommet. Spalteventiler i vindu. Friskluftsventil i boden. 1. etg.: Spalteventiler i vinduer. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventiler på badene.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Boligen er konstruert med mekanisk ventilasjon i følge eier. Anlegget er koblet fra grunnet feil på anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å opprettholde samme type ventilering som opprinnelig. Dagens løsning gir dårligere ventilering av boligen.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Hybel: Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i boden. Beredereren er ikke fuktsikret med lekkasjestopper eller sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereren er koblet direkte på nettet.

Bod hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i boden. Beredereren er ikke fuktsikret med lekkasjestopper eller sluk. Beredereren er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet). Ukjent alder på beredereren.

Det konstateres at det varmt vann i begge beredere.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Gjelder begge beredere.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hybel: Sikringsskap i boden med automatsikringer, egen seriemåler og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 32 A.

1. etg.: Sikringsskap i entreen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 50 A. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet. Dette i seg selv er et såkalt avvik i denne sammenheng.

Det er opplyst at det er utført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) i 2015 u/avvik. Ut fra det som er fremlagt av informasjon/dokumentasjon fremstår anlegget som vedlikeholdt og oppgradert når det har vært nødvendig.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2013 som gjelder arbeider i forbindelse med etablering av hybel. Arbeidene er utført av Atom Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er også fremvist samsvarserklæring datert 08.12.2024 fra utførte el. installasjoner utført av Arne Hansen Installasjon AS. Det er en lengre tekst på erklæringen om at flere av utførte arbeider er utført av AHI, men under andre firmanavn. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon av utførte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk (fra tidligere eier) (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap hybel.

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringsskap oppe.

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hybel: Brannvarsler i leiligheten. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Hoveddel: Brannvarslere er montert. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABE).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fra byggesak: Fast leire med sjikt av grus mot fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) utvendig, men uten klemlist. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

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

Klemlist mangler. Enkelte steder henger knotteplasten ut fra bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Klemlist bør monteres .

Konsekvens: Uten klemlist kan fukt trenge ned bak platen og inn mot muren. Dette vil redusere fuktsikringen av muren.



Synlig knotteplast bak huset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca. Muren er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dette gjelder også på garasjen. Eier opplyser at årsaken til sprekkdannelse på garasjen skyldes setninger i forbindelse med Gardermobanen (Romeriksporten).

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Og overvåkes.

Konsekvens kan være fuktgjennomtrengning i muren ved nedbør og setninger i bygget hvis det utvikler seg videre. Gardermobanen ble åpnet i 1999. Det er skjønnsmessig vurdert at setninger eller bevegelse i grunnen ikke lenger pågår i samme grad.

Det er utført spekking av muren på garasjen, men dette er stedvis sprukket opp.

Tilstandsrapport



Noe sprekkdannelse på grunnmuren under terrassen.



Sprekkdannelse på lecamuren på garasjen.

TG 0 Terrengforhold

Oppørbeidet eiendom med plen, busker og bed. Steinsatt og gruset gårdsplass. Terrenget nærmest bygningskroppen på baksiden av huset har drenerende masser. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige (og nedgravde) vann- og avløpsrør er av ukjent type men antatt plastrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Rør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Parkering

Byggeår
1993

Kommentar
Byggesak opprettet.

Standard
Dobbelgarasje med to leddporter med fjernbetjening. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur i Leca. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein og med renner og nedløp i standard beslagsplate. Konstruksjonen er ikke isolert. Ikke vurdert nærmere.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

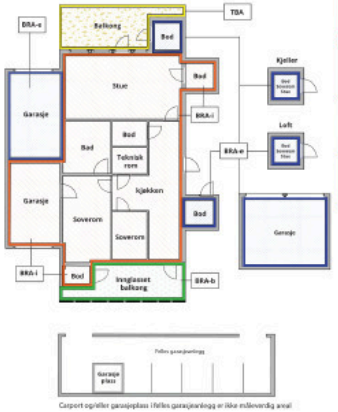
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	111			111	
1. etasje	117			117	43
SUM	**228**				**43**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad hybel, entré hybel, kjøkken hybel, soverom hybel, stue hybel, bod hybel, soverom, vaskerom, trapperom, bod hoveddel		
1. etasje	Bad i gang, bad soverom, entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue, spisestue		

Kommentar

Arealet i hybelen er ca. 49 m².

Himlingshøyde er ca. 230 cm. i stuen i u, etg. og ca. 235 cm. i stuen oppe.

Terrasse (TBA) avrundet til 43 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referanse er tegninger fra kommunens elektroniske arkiv. I underetasjen er dør i trapperom blendet igjen. Hybel er etablert i den ene delen og soverom er etablert i det som tilhører hoveddelen. På byggetegninger er det som i dag er vaskerom og soverom tegnet inn som ett stort rom og betegnet "utgravet ikke innredet". I hybelen er det som i dag er i bruk som soverom og stue byggemeldt som boder og hobbyrom. Badet i hybelen er tegnet inn som vaskerom. I den ytterste delen som i dag er i bruk som kjøkken og gang hybel er dette rommet tegnet inn som "Eventuelt innredet som kjellerstue". Dagens bruk krever bruksendring fra boder til oppholdsrom. Det er ikke tegnet vinduer på byggetegningene i u. etg. mot baksiden av bygget (sov og stue hybel). Ytterdør hybel er ikke tegnet inn på byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen gjennomgang fra hoveddelen til hybelen. Det løser ut krav om at hybelen og hoveddelen skal betraktes som to separate brannceller.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny vedovn, slipt parkett og nytt kjøkken i 2022. Nytt wc i 2021-2022. Tak spylt i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. Kravet er ikke innfridd i stue og soverom hybel.

Rømningsvei gjennom vindu må være maks 100 cm. over gulv. For å tilfredsstille krav må det eventuelt monteres en krakk/trinn under vinduene. Fra byggdetalj 321.036 i Sintef Byggforsk: Underkanten av rømningsvinduet må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet. Avstanden kan eventuelt være høyere hvis det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet, som for eksempel en benk eller liknende montert fast under vinduet. Rømningsvindu må ha fri høyde på minst 0,6 m og fri bredde på minst 0,5 m i åpen tilstand. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 m.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Maks kjørehøyde er ca. 208 cm. Maks kjørebredde er ca. 236 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	33
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Synnøve Gravdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	901		0	671 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellerud gårdsvei 23

Hjemmelshaver
Ljøen Roar, Gravdal Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Hellerud i Oslo. Beliggenhet i stille gate med kort vei til forretninger, servicetilbud, skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud i området med buss og T-bane. Nærmeste matforretning er på Tveitasenteret. I området finnes klatrefelt, Trasop og Oppsal arena med kunstgressbaner, håndballhall etc.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3236.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.2024		Gjennomgått		Nei

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO
Gnr 143 - Bnr 901
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklasering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/J/1175

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Oppdragsnr.
18-0200/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roar Ljøen	Synnøve Gravdal

Gateadresse
Hellerud gårdsvei 23

Poststed	Postnr
OSLO	0671

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 16
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 89073928

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference:18-0200/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 2 tynne sprekker i 2-3 fliser over badekaret på bad tilknyttet hovedsoverom. De var der da jeg kjøpte huset i 2007 og har ikke endret seg i løpet av disse 17 årene.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av fagkjært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Viser til vedlegg fra Oslo Rørservice
Arbeid utført av: Oslo Rørleggerservice AS
Filer: Oslo Rørservice.pdf | Document (10).pdf | Document (11).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det gjelder bad i underetg. Husker ikke alle detaljer,men rørlegger har beskrevet hva han har gjort.Se vedlegg. På begge bad ble det lagt på membran og varmekabler. Alt av rørleggerarbeid ble gjort av rørlegger. I samråd med snekker ble vegger og gulv flislagt av huselere/egeninnsats.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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: Nei
Filer: Oslo Rørservice.pdf

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
Beskrivelse: Det var en liten vannlekkasje ned til kjøkkentak langs en ledning fra parabolanntenne på taket. Dette ble reparert og tettet i 2021. Ingen lekkasje etter det.

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
Beskrivelse: Ja 4 sprekker i murvegg på garasjen opp mot huset. Den var der da jeg kjøpte huset i 2007 og de er der fortsatt. Tynn sprekk i 3 fliser på bad ved hovedsoverom over badekar som var der da jeg kjøpte huset. De er der fortsatt, men det er dekt med "stein klistremerker". Det ble fortalt av naboer at det antageligvis skjedde da Gardermobanen ble bygget. Da var det flere hus som fikk sprekker i grunnmur. På de to eldste badene i 1.etg er det sprekk i noen av fugene langs gulvet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Rørlegger som ordnet vaskerom/bad i underetg.hadde ikke satt inn vannlås i sluket,slik at vi fikk 1 rottemor med 3 unger inn i huset. De ble tatt og vannlås ble satt inn. Etter det ingen problemer. Dette var i 2017

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference:18-0200/24

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 faglært

Beskrivelse: Elektrisk arbeid i forbindelse med endringer i u.etg og i forbindelse med strøm ut i garasjen og etablering av anlegg for billader

Arbeid utført av: Atom Elektro

Filer

Document (6).pdf

26508_11827 NELFO Samsvarserklring Inst. Sign. IM Diverse kjkken stue kjeller og garasje (1).pdf

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: Jeg hadde el-inspeksjon på hele huset for en del år siden. 2015-2016? Fikk ingen anmerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp elektrisk anlegg i garasjen for ladeboks men selve ladeboksen må kjøpes.

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: Murarbeid rundt plen,gårdsplass + steinlegging er gjort med egeninnsats, mens de store steinblokkene ned til rundkjøring er satt på plass av en anleggsgartner.Finner ikke faktura,da jeg ikke husker navn/firma. Trapp opp til inngangsdør er egeninnsats,med gode tips fra anleggsgartner Hybel+ soverom+ vaskerom ble gjort med en blanding av fagutdannet snekker og venn + egeninnsats/dugnad.

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: Nye terrassebord og rekkverk er gjort på dugnad. Det er gravd ut masse under terrassen av faglært anleggsgartner og egeninnsats. Terrassen har fått nye støtteanordninger under gulvet og det er lagt på duk for at vannet ikke skal gå inn i massen under terrassen. Bærebjelkene til terrassen har blitt satt opp på ny med kraftigere fundamentering

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel på 50m2

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: Ja hybel + 1 soverom+ vaskerom/bad

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Har fått nabovarsel fra gnr/bnr143/994 om bygging av nytt hus på oversiden av veien for flere år siden,men problemer med godkjenning. Tegninger ligger i boligpermen min

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0200/24

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke sendt inn brukstillatelse for hybel og soverom i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har hatt takstmann her som jeg venter rapport fra. Han utførte div målinger

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: 18-0200/24

Tilleggskommentar

Boligen ligger i et rolig boligfelt,til tross for at det ligger så sentralt. Svært gode solforhold. God parkering på eiendommen. Taket er høytrykkspylt i 2024. Ny varmepumpe ble satt inn i 2021

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

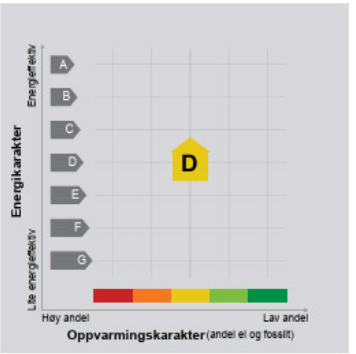
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference:18-0200/24

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerud gårdsvei 23
Postnummer	0671
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	901
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81168466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37444
Dato	11.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innetemperaturen**

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.

Oslo

Utskriftsdato: 11.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 11.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-143/901 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hellerud gårdsvei 23 0671 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 30 331,25
Fakturamottaker:	Gravdal Synnøve Hellerud Gårdsvei 23 0671 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Gravdal Synnøve	Totalt	NOK 30 331,25

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	22 198,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Totale avgifter	**30 331,25**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
08.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 143 Bnr 901 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hellerud gårdsvei 23, 0671 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 626 574
Som sekundærbolig:	kr 6 506 297

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	143/0901 Hellerud Gårdsvei 23 (D1)	Journalnr.	93/033277 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG ENEBOLIG	Innlevert	18,08,93
Byggherre	Hellerud Hovedgård A/S, Postboks 154, 1321 STABEKK		
Anmelder	Hellerud Hovedgård A/S, Postboks 154, 1321 STABEKK		

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

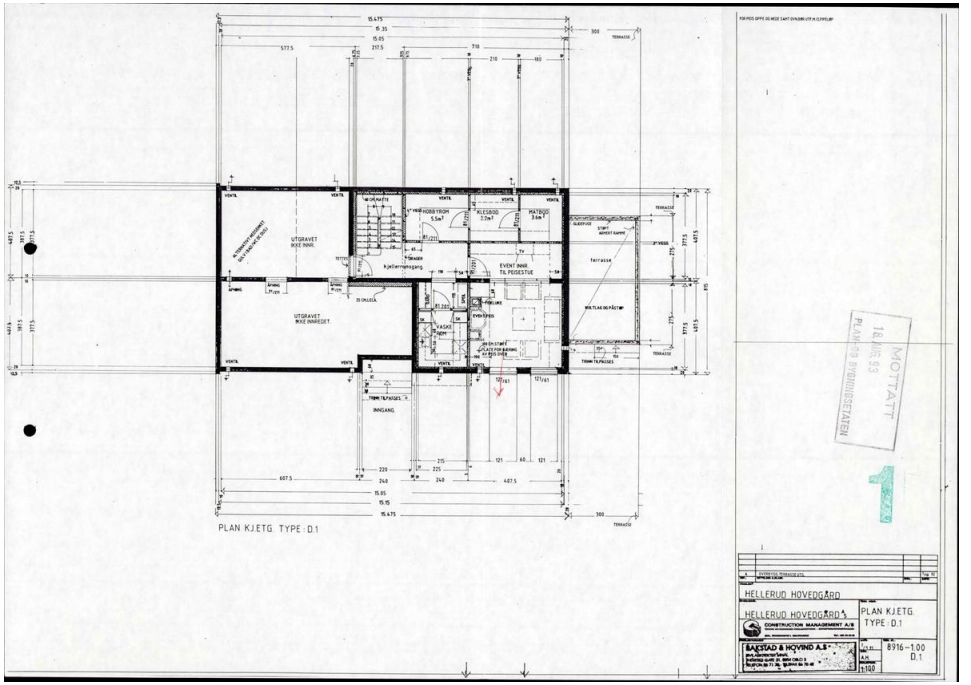
Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 24/12-93

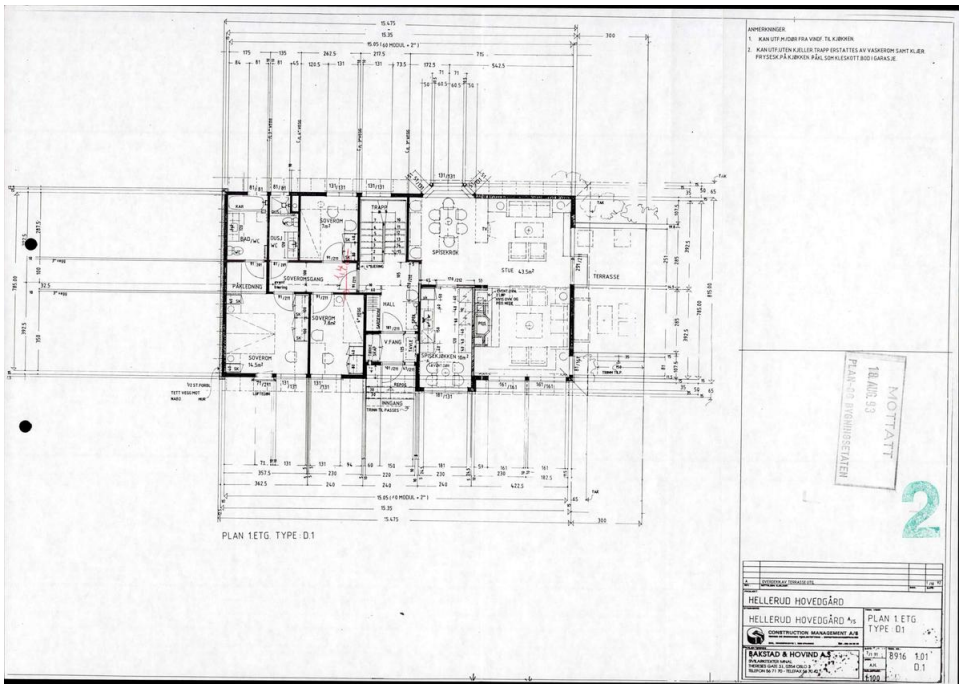
Mht. skal. beregn. kan full byggetill. gis. R-O. 16/3-94

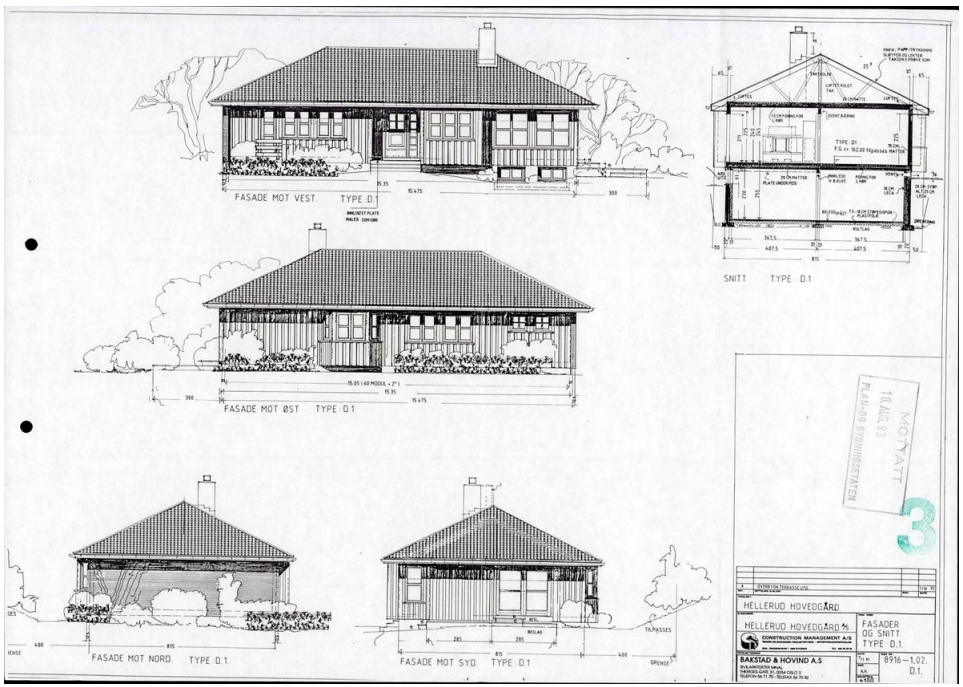
App. 21/12 -93 Igangs. 22/3 - 94 Tatt i bruk: 6/6 - 1994

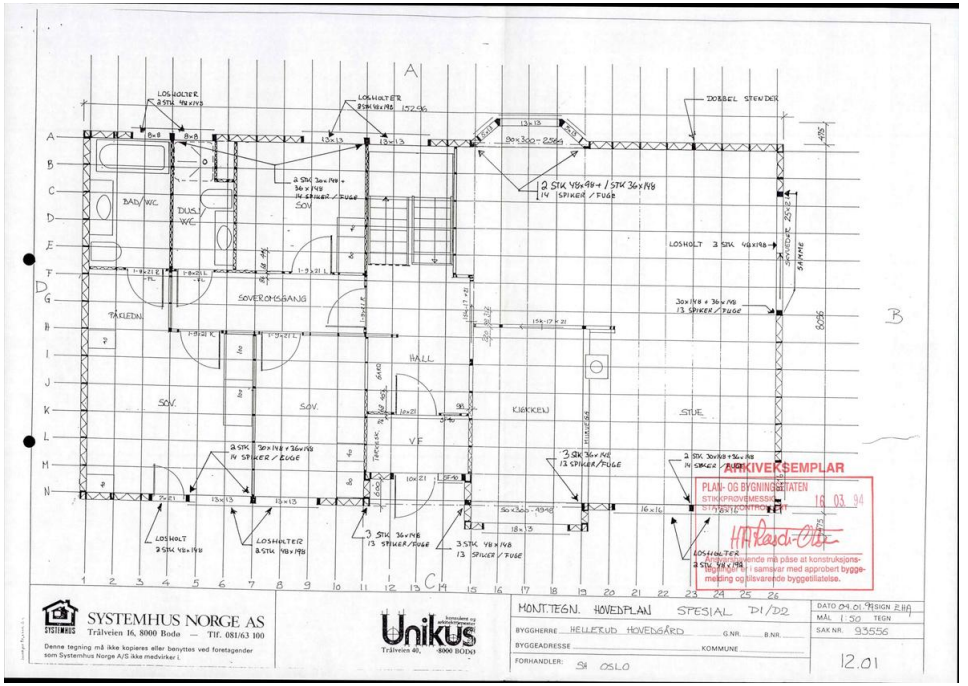
SEND BYGGETILLATELSE 18/3-94 PH. 22/3-94 BS

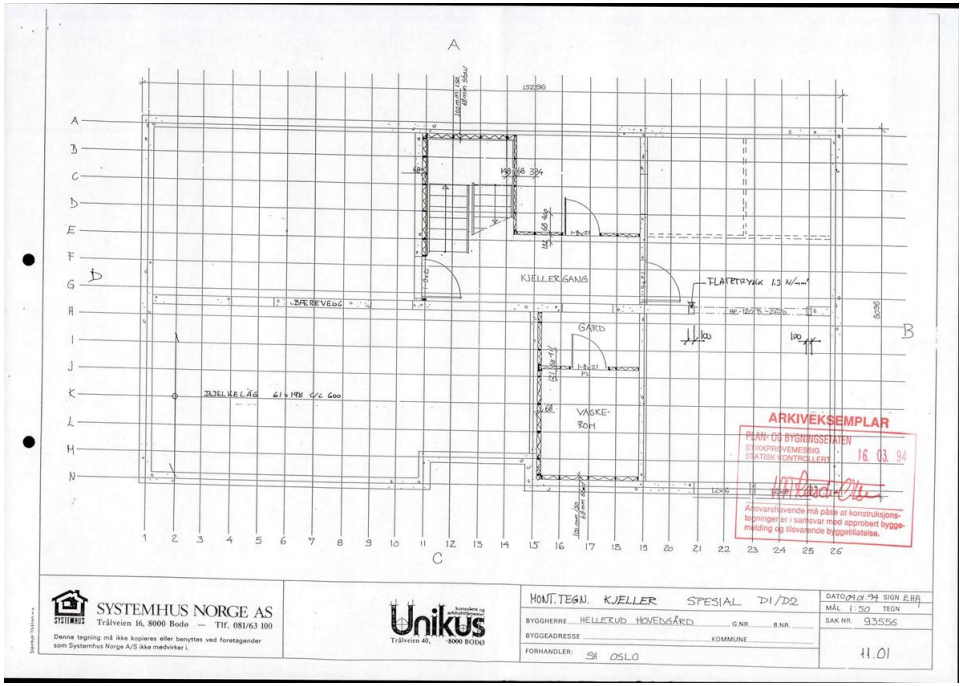
Bkj. B-15 Anchord.

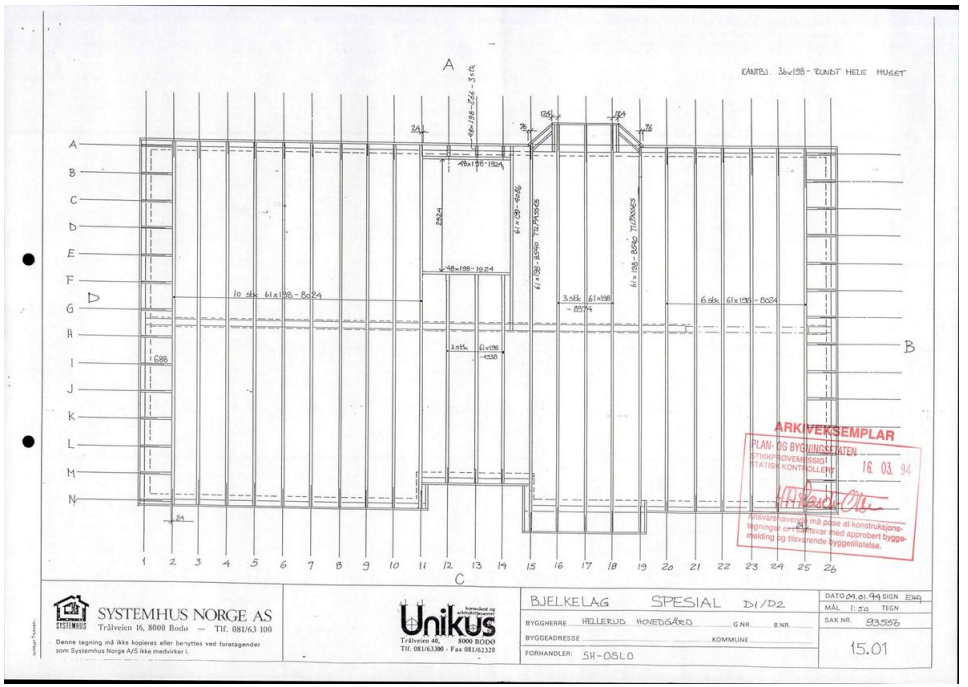


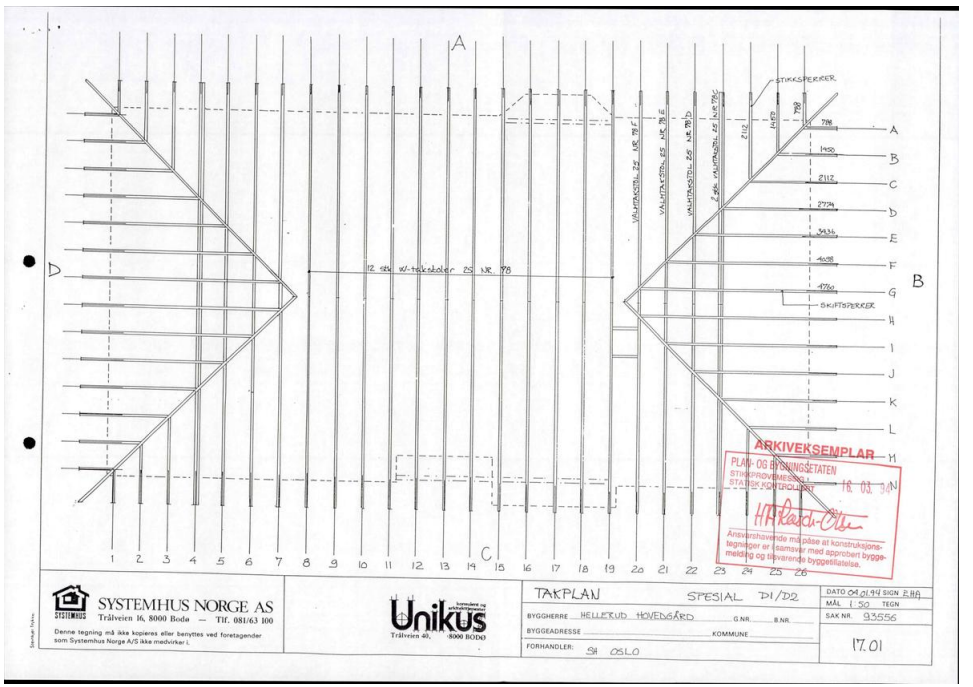

PLAN 1ETG. TYPE :D.1
ANMERKNINGER
1. KAN UTF.PLOEN FRA VINDF. TIL K.BENKEN
2. KAN UTF.JTEN K.KELLER TRAPP (EGTATTES AV VASKEROM SAMT KJÆR FRYSESK.PÅ K.BENKEN PÅKL.SOM KLESKOTT BOD I GARASJE
MOTTATT 18.AUG.93 PLAN-OG BYGNINGSTATEN
2
HELLERUD HOVEDGÅRD
HELLERUD HOVEDGÅRD A/S
PLAN 1 ETG TYPE :D1
CONSTRUCTION MANAGEMENT A/S
BAKSTAD & HOVIND A.S
8916 1.01 D.1
1:100


FASADE MOT VEST TYPE :D.1
SNITT TYPE :D.1
FASADE MOT ØST TYPE :D.1
FASADE MOT NORD TYPE :D.1
FASADE MOT SYD TYPE :D.1
MOTTATT 18.AUG.93 PLAN-OG BYGNINGSTATEN
3
HELLERUD HOVEDGÅRD
HELLERUD HOVEDGÅRD A/S
FASADER OG SNITT TYPE :D.1
CONSTRUCTION MANAGEMENT A/S
BAKSTAD & HOVIND A.S
8916—1.02. D.1.


BAD/WC
DUSJ/WC
SOVEROMSGANG
TAKLEDN.
SOV.
SOV.
HALL
KJØKKEN
STUE
DOBBEL STENDER
LOSHOLT 2 STK 48x198
SYLLSTEIN
SAMME
ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
16. 03. 94
SYSTEMHUS NORGE AS
Trålveien 16, 8000 Bodø — Tlf. 081/63 100
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.
Unikus
Trålveien 40, 8000 BODØ
HOVEDPLAN
SPESIAL D1/D2
BYGGHERRE HELLEKUD HOVEDGÅRD
BYGGEADRESSE
FORHANDLER: SI OSLO
12.01


KJELLERGANG
GARD
VASKE-ROM
TAKLEDN.
ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
16. 03. 94
SYSTEMHUS NORGE AS
Trålveien 16, 8000 Bodø — Tlf. 081/63 100
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.
Unikus
Trålveien 40, 8000 BODØ
KJELLER
SPESIAL D1/D2
BYGGHERRE HELLEKUD HOVEDGÅRD
BYGGEADRESSE
FORHANDLER: SI OSLO
11.01


A
B
C
D
EKSTRA 36x198 - RUNDT HELE HUSET
10 stk 61x198 - B224
6 stk 61x198 - B224
3 stk 61x198 - B224
SYSTEMHUS NORGE AS
Trålveien 16, 8000 Bodø — Tlf. 081/63 100
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.
Unikus
BJELKELAG SPESIAL D1/D2
BYGGHERRE HELLERUD HOVEDGÅRD G.NR. B.NR.
BYGGEADRESSE KOMMUNE
FORHANDLER: SH-OSLO
DATO 04.01.94 SIGN EHA
MÅL 1:50 TEGN
SAK NR. 93556
15.01
ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGGINGSETATEN
STIKKPRØVEMESSIG STATISK KONTROLLERT
16. 03. 94
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-tegninger er i samsvar med approbert bygge-melding og tilhørende byggetillatelse.


A
B
C
D
12 stk W-takstoler 25 NR 78
STIKKSPERRER
SKIFTSPERRER
SYSTEMHUS NORGE AS
Trålveien 16, 8000 Bodø — Tlf. 081/63 100
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.
Unikus
TAKPLAN SPESIAL D1/D2
BYGGHERRE HELLERUD HOVEDGÅRD G.NR. B.NR.
BYGGEADRESSE KOMMUNE
FORHANDLER: SH OSLO
DATO 04.01.94 SIGN EHA
MÅL 1:50 TEGN
SAK NR. 93556
17.01
ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGGINGSETATEN
STIKKPRØVEMESSIG STATISK KONTROLLERT
16. 03. 94
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-tegninger er i samsvar med approbert bygge-melding og tilhørende byggetillatelse.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hellerud Hovedgård A/S
Postboks 154

1321 STABEKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930033277	93/56537

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Solveig Kjos	20. desember 1993

Arbeidssted : 143/0901 Hellerud Gårdsvei 23
Byggherre : Hellerud Hovedgård A/S, Postboks 154, 1321 STABEKK
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2 og 3 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 15.12.93 på kartet.

Tomten skal være minst 800 m2.

Det vises til reguleringsbestemmelsene S-3236. Krav i §§ 6,7 og 8 må følges.

Krav fra veivesenet i skriv og på avkjørselsplan av 23.11.93 må følges. Kopi vedlegges.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.
Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Rom i kjeller, merket peisestue, må ha vindu som tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 30:76, for rømningsveier.

Sportsbod må innredes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 41:52.

O.K. gulv 1. et. er foreslått til c.+ 162,00.
Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Huset må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. byggeforskriftenes kap. 41:514, 43:221 og 44:43.
Soveromsgang må ha/må kunne utvides til 140 cm.'s bredde, (rullestol).

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser er uforenlig med god byggeskikk og bør unngås.

Nabo 143/911 har krav på varsling.

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

A. Ansvarshavende være godkjent. V

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. V

L. Manglende nabovarsel være innsendt, (143/911). V

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

S.K.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Solveig Kjos
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Horsgård, Magnhild
Hellerud Gårdsvei 23

0671 OSLO

Grorud, Erik J.
Østenåsveien 10

1340 BEKKESTUA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930033277	95/77997

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 4. desember 1995

Arbeidssted : 143/0901 Hellerud Gårdsvei 23
Byggherre : Horsgård, Magnhild, Hellerud Gårdsvei 23, 0671 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

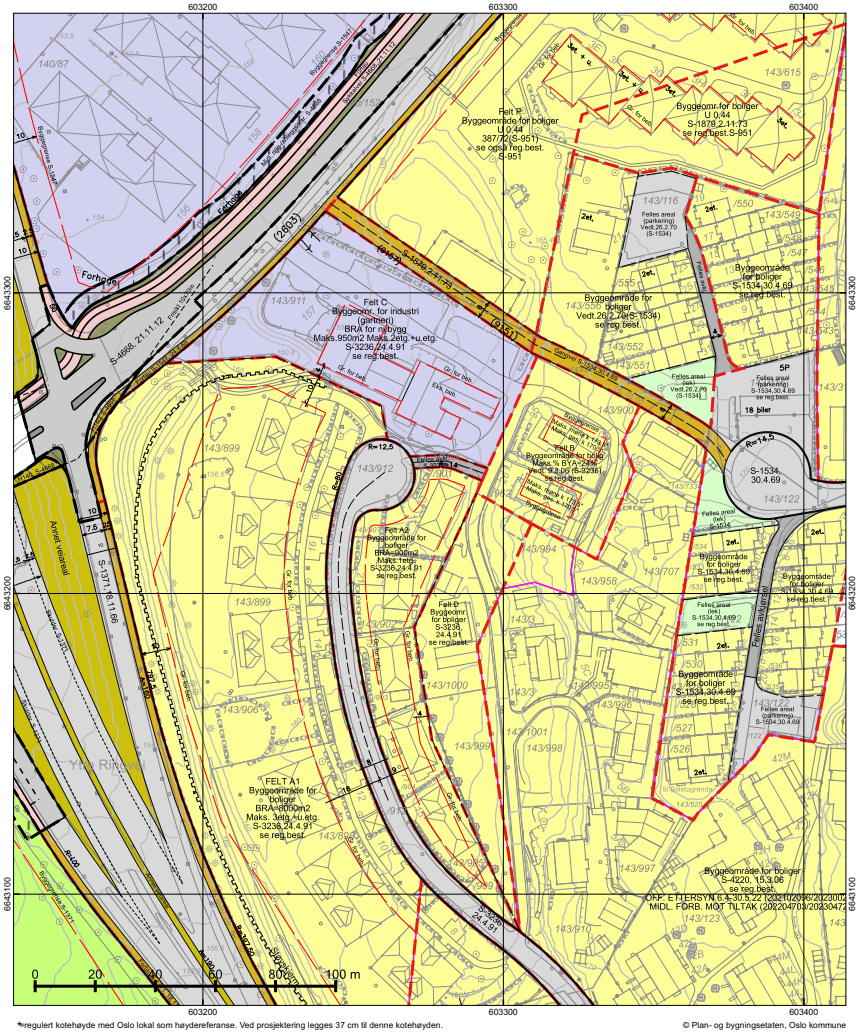
A.R. Johannessen
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Hellerud gårdsvei 23 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.02.2025


603200
603300
603400
6643300
6643200
6643100
Felt P
Byggeområde for boliger
U 0:44
387,7(S-951)
se også reg.best.
S-951
Byggeområde for boliger
U 0:44
S-1679,2,11,73
se reg.best.S-951
Felt C
Byggeområde for industri (garasje)
BRA for næybygg
Maks.950m2 Maks.2etg. +u etg.
S-3236,24.4.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Vedt.26.2.70(S-1534)
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-1534,30.4.69
se reg.best.
Felles areal (parkering)
Vedt.26.2.70
(S-1534)
5P
18 biler
S-1534
30.4.69
Felt B
Byggeområde for bolig
Maks % BYA=25%
Vedt. 9.2.66 (S-3236)
se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for boliger
BRA-900m2
Maks.2etg.
S-3236,24.4.91
se reg.best.
Felt D
Byggeområ for boliger
S-3236,
24.4.91
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-1534,30.4.69
se reg.best.
FELT A1
Byggeområde for boliger
BRA-6000m2
Maks. 3etg. +u etg.
S-3236,24.4.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
DRP ETTERSYN 6.4-30.5.22 (2021/20/6-20220617)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (2022/04/19-20230417)
Ytre Ringvei
Forhaven
Arnet vei
Arnet veiskap
Ringvegen
Ringvegen S-3371
Ringvegen S-3371
Ringvegen S-3371

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

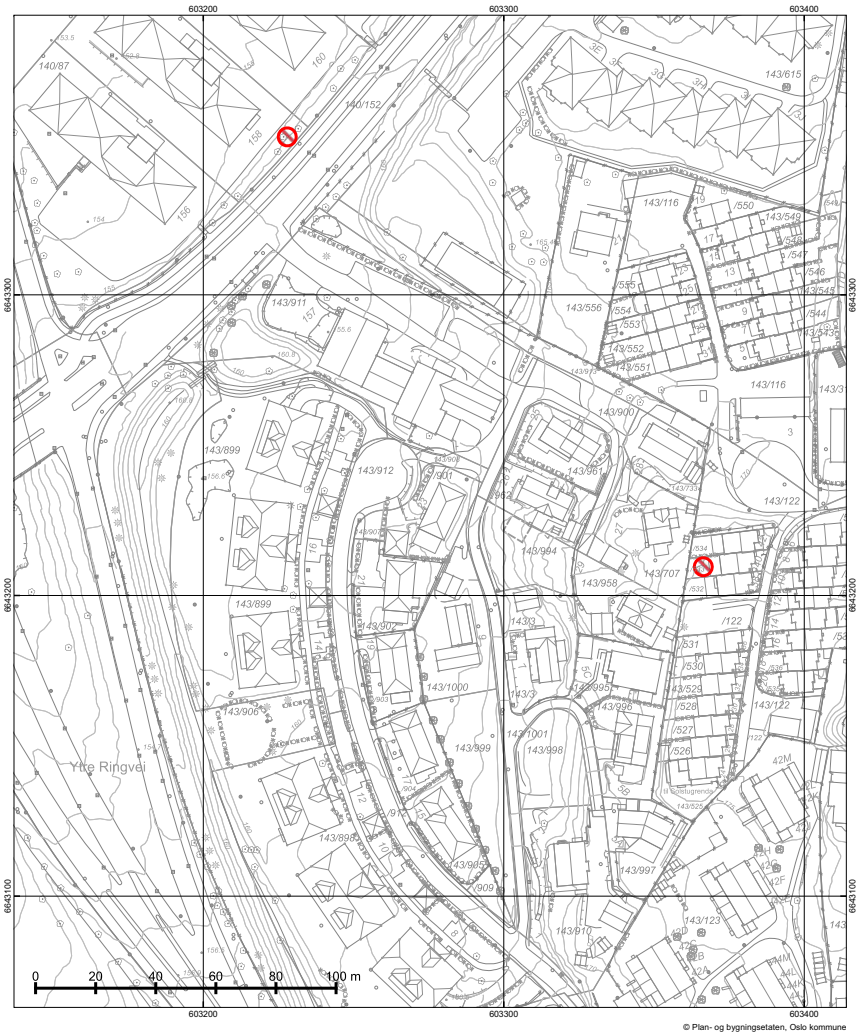
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

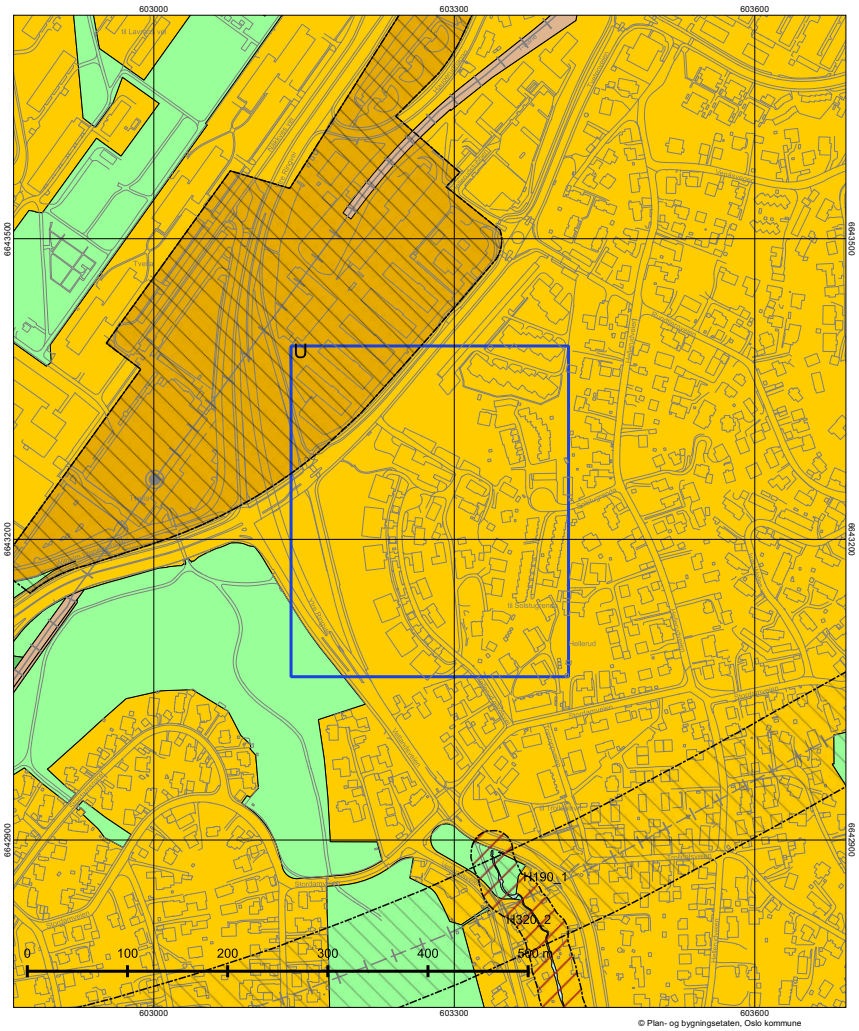
Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138147/ 86505073
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: HELLERUD GÅRDSVEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 143/901

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



Oslo

Dato: 05.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138147/86505073
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

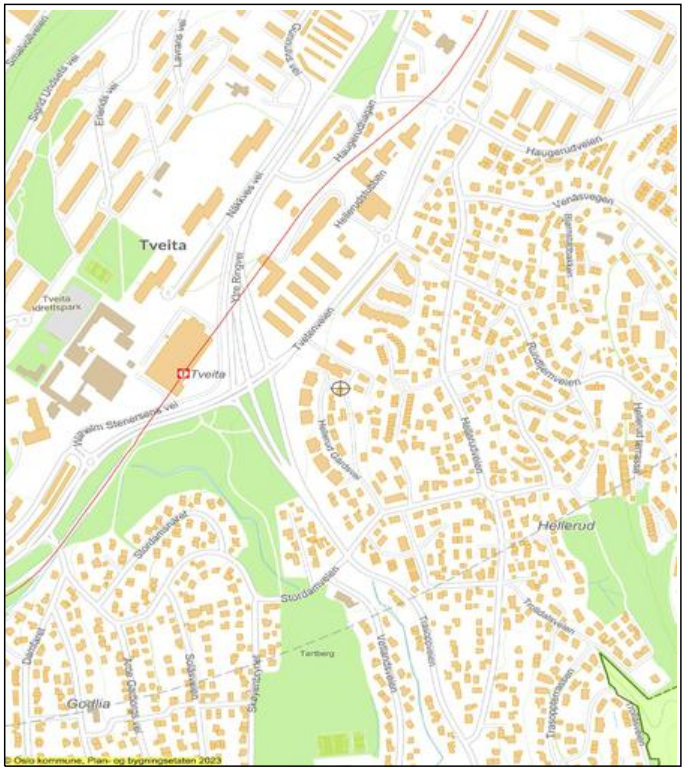
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Hellerud gårdsvei 23
Gnr bnr : 143 / 901

Bydel : ALNA
Skolekrets (2020/2021): Godlia



Dato: 05.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
HELLERUD GÅRDSVEI 23

Dato: 05.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505073
8290804

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 901

Vi viser til bestilling av 20250205 for HELLERUD GÅRDSVEI 23.

GNR. 143 BNR. 901

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.10.1991.

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

671 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

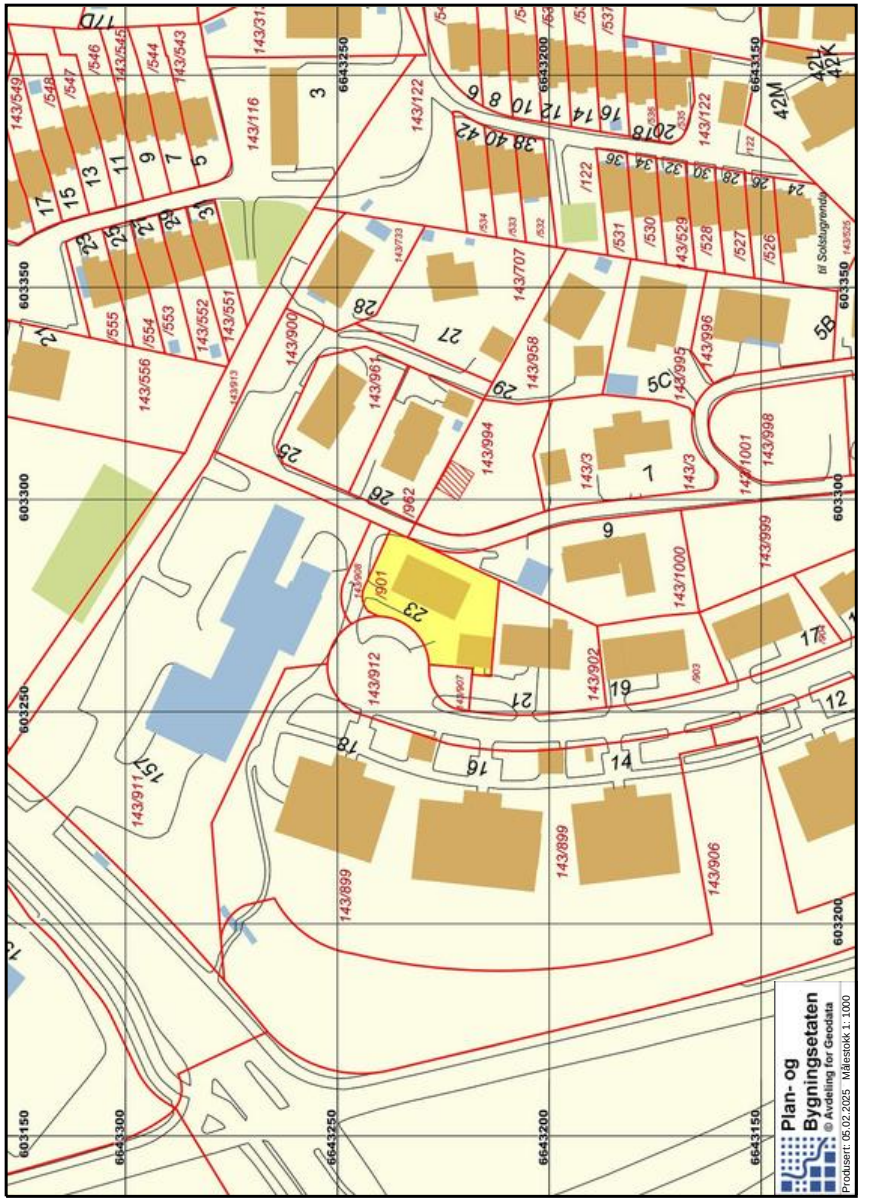
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-3236

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.143 bnr.3 og 150, Hellerud Hovedgård, som reguleres til byggeområde for boliger, felt A1, A2 og B og byggeområde for industri, felt C

Vedtaksdato: 24.04.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950541
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V090306N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endring av reg. best., V090306N2.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 143 BNR 3 og BNR 150, HELLERUD HOVEDGÅRD

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger, felt A1, A2, B og D.
- Byggeområde for industri, felt C.
- Offentlig trafikkområde, vei, snuplass.
- Felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger gjelder:
I felt A1 skal det oppføres bebyggelse i inntil 3 etg. + innredet loftsetg. Det skal være en tilpasning mot eksisterende villaområde i sør, dvs. her skal maks. antall etasjer være 2 etg. + innredet loftsetasje.
Tillatt bruksareal, BRA, skal være inntil 8000 m2. Leilighetene skal variere i størrelse og planløsning.
I felt A2 skal det oppføres 5 frittliggende eneboliger i en etasje. Tillatt bruksareal, BRA, skal være inntil 900 m2.
I felt B skal det oppføres 2 frittliggende eneboliger i en` etasje. Tillatt bruksareal for hele feltet, BRA, skal være inntil 360 m2.
I felt D gjelder tilsvarende S-2864 av 14.05.86, de midlertidige reguleringsbestemmelser for Oslos ytre sone.
Felt D reguleres til boligformål.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte grenser for bebyggelse i felt A1,A2 og B.

§ 4. Innenfor byggeområde for industri, felt C, gjelder: Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etg. + underetg. og tilpasses den eksisterende låven.
Tillatt bruksareal, BRA, for nybygg skal være 950 m2. (korrigert 16.5.91, Ingrid Jørgensen).
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulert grense for bebyggelse. Det kan ikke etableres virksomheter som vil være til sjenanse for de omkringliggende boligene med hensyn til støy og forurensning.

§ 5. Atkomst til felt A1, A2 og B skal være via Stordamveien. Felt B har atkomst via felles avkjørsel.
Atkomst til felt C skal være fra Tvetenveien, forskjøvet ca. 30 m mot nordøst i forhold til eksisterende, etablert atkomst.
Parkering for alle felt (A1, A2, B og C) skal løses i henhold til parkeringsnormen for Oslo. Min. 80% av biloppstillingsplassene skal være under terreng/bygning.
Innenfor felt A1 skal det opparbeides separat gangveisystem i min. 2 m`s bredde.

§ 6. Fordi planområdet omfatter deler av en gård med historie tilbake til middelalderen, og fordi det tidligere er funnet en flintdolk på Hellerud, er det en viss sannsynlighet for at området inneholder fornminner under markoverflaten. Dersom det under tiltak i marken oppdages fornminner, skal arbeidet stanses og byantikvaren varsles.

§ 7. Ved byggemelding skal det vedlegges en utomhusplan som viser bevart vegetasjon, ny vegetasjon, nye terrenghøyder, parkering samt forhage-, leke- og oppholdsarealer. Resten av den gamle gårdsalleen skal bevares der dette er mulig. Vegetasjonen skal søkes bevart og sikres under byggeperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt ifølge planen tillates ikke revet uten gjennom byggemelding og revidert utomhusplan.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (laveste grenseverdier) gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges byggemelding og tiltakene gjennomføres før innflytting.
Det skal opparbeides en beplantet jordvoll langs Ytre Ringvei og Tvetenveien. Til enhver bolig skal det anvises et utendørs oppholdsområde hvor laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

§ 9. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 18-0200/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hellerud gårdsvei 23 0671 OSLO

Betegnelse: Gnr 143, bnr 901 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no