



Velkommen til

Hjemliveien 9B
0667 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hjemliveien 9B
0667 Oslo

Attraktiv og innholdsrik kjedet enebolig over 3 plan | Pent opparbeidet hage | Terrasser | Garasje | Barnevennlig

Velkommen til Hjemliveien 9B. Innholdsrik kjedet enebolig over tre plan. Boligen ligger i et veletablert og familievennlig nabolag på populære Høyenhall, med kort vei til det meste. Fra stuen er det direkte utgang til sydvendt terrasse, markterrasse og en frodig og pent opparbeidet hage.

- Sydvendt terrasse på ca. 13 m² og markterrasse
- Frittstående garasje på ca. 16 m²
- 3 soverom
- 2 bad
- Kjeller med kjellerstue, bad/vaskerom og innredet rom som benyttes som soverom (Ikke godkjent til varig opphold)
- Peis
- Lys stue med åpen kjøkkenløsning
- Meget barnevennlig
- Tilhørighet til Høyenhall skole og kort vei til flere gode barnehager
- Kort vei til buss, T-bane, tog, Manglerud senter, Bryn senter, treningssentre, søndagsåpne butikker, idrettsanlegg, svømmehall

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 300 000
Omkostninger*	kr	283 590
Totalpris inkl. omk.	kr	11 583 590
BRA/BRA-I		161/145 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 398 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1928
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**11 300 000**
Omkostninger*	kr	**283 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**11 583 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 282 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 283 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 761 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen.

Registerbetegnelse
Gnr. 144, bnr. 1603 i Oslo kommune.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 145 m2
BRA total: 145 m2

Kjeller
BRA-i: 46 m2.

1. etasje
BRA-i: 58 m2.
TBA: 14 m2.

2. etasje
BRA-i: 41 m2.

Garasje:

BRA-e: 16 m2
BRA total: 16 m2

1. etasje
BRA-e: 16 m2.

Ikke målbare arealer
2. etasje har 3 m² ikke måleverdig areal (ALH) grunnet skråhimling (gulvareal målt til ca. 44 m², måleverdig BRA-i er 41 m²). I tillegg har kaldtloft tilgang via innvendig loftsluke som er vurdert som ikke måleverdig areal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2. Etasje: Gang og 3 soverom. Etasjen har skråhimling, og måleverdig areal er ca. 41 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 44 m². Takhøyde på høyeste punkt er målt til 2,43 m.

1. Etasje: Entré/gang, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til sydvendt terrasse på ca. 13,6 m² (avrundet til 14 m², TBA).

Kjeller: Gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue og innredet rom. Takhøyde i kjellerstue er ca. 2,05 m. Takhøyde i innredet rom er ca. 2,01 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023.

Garasje
1. Etasje: Garasje med plass til 1 bil.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig (Kjedet enebolig).

Parkering
Parkering i frittstående enkelgarasje på egen tomt. Det er montert elbillader på garasjeveggen.

For øvrig parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomteareal er 398 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker, diverse beplantning og trær. Uteområdet er videre opparbeidet med støttemur, terrengtrapp, gruslagt gangvei, gangsti belagt med betongheller samt markterrasse/platting. Tomten har skrånende terrengforhold mot nord og sør, og et flatere parti mot vest.

Byggeår
Ca. 1928

Innhold
Kjedet enebolig (vertikaldelt tomannsbolig) over to etasjer samt kjeller og kaldtloft som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, bad/wc, kjøkken og stue.
2. etasje BRA-i: Gang og tre soverom.
Kjeller BRA-i: Gang, bad/wc/vaskerom, rom innredet som kjellerstue og innredet rom.
Kaldtloft: Uinnredet.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 16 m².

Terrasse på 14 m² med utgang fra stuen. I hagen er det i tillegg en treplatting på ca. 12 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i kjelleren. Kjelleren var opprinnelig byggemeldt med mat- og brenselrom, rulle- og tørkerom, bryggerhus og bod, men er i dag innredet med gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue og innredet rom. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Dagens planløsning i 1. og 2. etasje avviker fra byggetegningene. I 2. etasje var det opprinnelig byggemeldt gang, soverom, kjøkken og stue, mens etasjen i dag er innredet som gang og tre soverom. I 1. etasje er opprinnelig soverom omgjort til kjøkken i åpen løsning mot stuen. Videre er opprinnelig wc og kjøkken i 1. etasje slått sammen og utvidet til bad/wc.

Standard
Kjedet enebolig (vertikaldelt tomannsbolig) over tre plan samt kaldtloft, oppført i 1928 og tilbygget i perioden 1945–1952. Eiendommen er oppgradert i flere etapper, blant annet med ny taktekking i 2010, oppussing av 1. og 2. etasje med nytt kjøkken, peisovn og rehabilitert bad i 2008, samt oppussing av kjelleretasjen med etablering av bad/vaskerom, nye rørinstallasjoner og nytt elektrisk anlegg i 2021.

1. etasje:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, downlights i himling og garderobeskap med speildører. Stuen har parkettgulv, peis med glassdør fra 2008 og utgang til sydvendt terrasse. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har IKEA-innredning fra 2008 med hvite, profilerte fronter i takhøy utførelse, benkeplater i heltre eik med nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål, fliser

og tapet over benk, samt benkebelysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrert Siemens platetopp og stekeovn, Siemens kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut, nisje med frittstående kjøle-/fryseskap, samt opplegg og plass for oppvaskmaskin. Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2008 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Rommet inneholder heldekkende dobbeltservant over servantinnredning med hvite glatte fronter, to armaturer, to speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne, åpent dusjhjørne rett på gulv med rullestein og håndusj, frittstående hjørnebadekar/massasjebad med dusjgarnityr, elektrisk styrt vifte og vindu.

2. etasje:
Etasjen inneholder gang og tre soverom. Alle soverommene og gangen har parkettgulv, malt smartpanel og malte flater, samt skråhimling med malte plater eller trepanel. Det ene soverommet har skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter. Fra etasjen er det adkomst til kaldtloft via innvendig loftsluke.

Kjeller:
Kjelleretasjen har flislagte gulv med gulvvarme i alle rom. Bad/wc/vaskerom ble etablert i 2021 og har flislagte vegger og nedsenket himling med Tak-ess og downlights. Rommet er utstyrt med heldekkende porselenservant på servantinnredning med mørke laminerte fronter, sort armatur, rundt speil med LED-belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og flislagt hylle over toalettet, dusjhjørne med innfellbare glassdører og sort dusjbatteri med håndusj, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i tre, frittstående Oso 194 liters varmtvannsbereder fra 2021, elektrisk styrt vifte og vindu. To øvrige rom er oppusset i 2020–2021 med flislagte gulv, gulvvarme, malte slette vegger og downlights i himling; det ene rommet har sotluke tilknyttet pipen. Kjellerrommene er opprinnelig byggemeldt som bod, rulle- og tørkerom, bryggerhus og mat-/brenselrom. Bruksendringen til oppholdsrom og våtrom er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Utearealer og garasje:
Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 14 m² oppført i treverk med bjelkelag forankret til grunnmur og understøttet med søyler, utstyrt med solmarkise, strømuttak og utelampe. I hagen er det etablert en treplatting på terreng på ca. 12 m². På eiendommen står en frittstående uisolert tre-garasje på ca. 16 m² oppført på støpt betongsåle med pulttak tekket med asfalttakshingel og leddport i aluminium/stål.

Overflater:
Gulv: Parkett i gang og på soverommene i 2. etasje, samt i stue og kjøkken i 1. etasje. Fliser i entré/gang og bad/wc i 1. etasje, samt i alle rom i kjelleren (gang, bad/wc/vaskerom og innredede rom).
Vegger: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater) og malte flater i 1. og 2. etasje. Hovedsakelig malte slette flater (malte plater) i kjelleren. Flislagte vegger på bad/wc i 1. etasje og på bad/wc/vaskerom i kjelleren. Flislagt og tapetsert vegg over kjøkkenbenk.
Himling: Hovedsakelig malte plater samt malt og lakkert trepanel i alle etasjer. Nedsenket himling med malt trepanel på bad/wc i 1. etasje, og nedsenket himling med Tak-ess på bad/wc/vaskerom i kjelleren. Skråhimling i 2. etasje.

Lagring:
Garderobeskap med speildører i entré i 1. etasje. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter på det ene soverommet i 2. etasje. Kaldtloft med tilgang via innvendig loftsluke og delvis bordlagt gulv. Frittstående garasje på ca. 16 m² med leddport i aluminium/stål.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i

tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Forstøtningsmurer | Det er påvist større skjevheter i forstøtningsmuren. Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Det er imidlertid beplantning på oversiden av forstøtningsmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Tekkingen har stedvis mosedannelse. Vanntett sjikt på taket er eldre enn 15 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag er passert.
- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Ventilasjonen i takkonstruksjonen vurderes som noe svak, noe som er normalt for byggeteknikken fra oppføringstiden. Det er stedvis påvist eldre fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen. Ved søk med fuktindikator og pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Vindskiene har værslitasje, og det er stedvis avskalling i maling på gesimskasser.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis er det misfarget og værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år.
- Vinduer - 1 | Det er påvist punktert glassrute i 1.etg ved trapp. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører | Det er stedvis synlig bruksslitasje på dørblader, karmer og listverk. Hovedytterdøren har slitt og slarkete håndtak. Terrassedøren har synlig skjevhet mellom dørblad og karm.
- Terrasser og plattinger på terreng | Rekkverket er utformet slik at det er mulig å klatre i det, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Det er registrert skjevhet i konstruksjonen, samt værslitt og oppsprukket trevirke. Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m, mens dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m.
- Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på terrassetrappen. Det er heller ikke montert rekkverk eller håndløper på veggen i trappen til hovedinngangen. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.
- Innvendig > Overflater - gulv | Parkettgulv i 1.etg og 2.etg har synlig bruksslitasje. Det er skjevhet i gulv i kjøkken og stue. Det er påvist bom i flere gulvfliser i kjellerstue.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i to soverom ble det målt høydeforskjell på hhv. ca. 11 og 17 mm. På tilfeldige steder i stue og kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 29 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. Det er påvist mindre overflateriss i puss bak peis i 1.etg.
- Innvendige trapp - 1 | Trappen har stedvis noe slitasje som følge av alder. Rekkverkshøyden er ca. 0,79 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- 1. Etasje Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad/wc - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist riss/sprekker på to veggfliser: én i flisen over avtrekksviften og én i flisen oppunder himlingen over toalettet. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er også observert riper

og slitasje på enkelte fliser.
- 1. Etasje Bad/wc - Overflater gulv | Stedvis er det noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.
- 1. Etasje Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjeller Bad/wc/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Bad/wc/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | I henhold til avtale om håndverkertjenester fra Glede Hjemme ble det lagt ny membran på gulv og vegger i 2021. Det bemerkes at membran/mansjett ikke er synlig under klemringen i sluket, men det er synlig membran i vannfordelerskapet.
- Kjeller Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dersom toalettet har sealingbag, safetybag eller annen form for lekkasjesikring, må dette verifiseres eller dokumenteres.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis synlig bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokal bruksslitasje og misfarging. Benkeplatene har høydeforskjell i hjørneskjøt ved oppvaskkum. Bunnplaten i benkeskapet under oppvaskkummen har slitasjeskade/svelleskade. Platetoppen har en mindre skade i det ene hjørnet.
- Innvendige avløpsrør | Stakepunkt for hovedavløpsrøret/strekket ble ikke lokalisert. Dette medfører usikkerhet ved eventuell behov for rensing eller vedlikehold av avløpssystemet. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler friskluftsventiler på to soverom i 2.etg.
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er registrert en åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast ved lyskassen til kjellervindu. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Grunnmur og fundamenter | Stedvis mindre oppsprekk og løs puss på grunnmurens overflate.
- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved vestsiden av huset, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger langs muren og økt fuktbelastning på konstruksjonen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Kjeller Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Terrasser og plattinger: Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (målt til ca. 0,88 m mot krav om min. 1,0 m).
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på terrassetrappen, og det mangler rekkverk eller håndløper på veggen i trappen til hovedinngangen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyden er ca. 0,79 m (under dagens krav), og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Medfølger ikke boligen:
- En utelampe som ikke er koblet til strøm medfølger ikke.

Beliggenhet
Velkommen til Høyenhall – et veletablert og attraktivt boligområde med flott beliggenhet og trygge omgivelser.
Hjemliveien 9B ligger i et rolig og familievennlig nabolag på Høyenhall, kjent for sitt gode bomiljø og luftige plassering med utsyn over Oslo sentrum. Området ligger innenfor bomringen og kombinerer sentral beliggenhet med grønne og fredelige omgivelser – ideelt for barnefamilier og alle som ønsker en balansert hverdag.

Barnevennlig og sosialt nærmiljø
Det er trygg og kort vei til Høyenhall skole, og flere barnehager i nærområdet gjør hverdagslogistikken enkel. Et populært møtested er Høyenhallparken og «Andedammen» ved Høyenhall velhus – kun en kort spasertur unna. Her arrangerer velforeningen hyggelige nabolagsaktiviteter gjennom året, som Sankthans-feiring, nyttårstog med fyrverkeri, skøytekarneval og skirenn. Velhuset kan leies rimelig til private arrangementer. Om sommeren brukes parken til ballspill og lek, og om vinteren legges det skøyteis. Det finnes også en akebakke og lekeplass like i nærheten.

Naturopplevelser og friluftsliv
Nærområdet byr på rike turmuligheter året rundt. Østensjøvannet ligger i kort avstand, med en idyllisk rundløype på ca. 4,5 km og tilgang videre til Østmarka via Rustadsaga og Skullerudstua. Her finnes badevann som Nøklevann og Ulsrudvann, samt oppkjørte skiløyper i vinterhalvåret. Ekebergsletta er også et populært rekreasjonsområde, med turveier, skogsområder, utsiktspunkter, EKT ridesenter og minigolf. Flere treningssentre er i gangavstand, som SATS, Fresh Fitness og Gym Manglerud.

Effektiv og variert kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. T-banen fra Høyenhall eller Manglerud tar deg til Jernbanetorget på ca. 12 minutter. Buss 70 (Rådhuset–Skullerud) har holdeplass i Furuveien, og er i tillegg nattbuss. Buss 23 (Simensbråten–Lysaker) stopper rett ved Ringveien, og buss 78A gir god dekning i Bydel Østensjø. Tog fra Bryn stasjon tar kun 4 minutter til Oslo S. Med bil er det rask adkomst til E6, Ring 3 og Operatunnelen – ca. 6 minutter til Oslo sentrum og 31 minutter til Oslo Lufthavn.

Alt du trenger – rett i nærheten
Dagligvare og handel er godt dekket i området:
Bryn Senter med stor ny Meny og et variert utvalg av butikker (ca. 7 min gange)
Manglerud Senter med 65 butikker, inkl. Meny, Coop Extra, Vinmonopol, apotek m.m. (ca. 10 min gange)
Flere dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Rema 1000, Kiwi, Coop Extra og Joker
Post i butikk på Rema 1000 ved Ryen

Velkommen til Høyenhall

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Vertikaldelt tomannsbolig med støpt betongsåle og grunnmur i betong, slemmet og malt utvendig. Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk/trebindingsverk, kledd med stående og liggende malt trepanel. Etasjeskiller er i trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Saltak med tresperrer og undertak av rupanel, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Frittstående garasje fundamentert med betongkonstruksjoner og støpt betongsåle på antatt faste masser. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Pulttak med tresperrer og undertak av rupanel, tekket med asfalttakshingel.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest
I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. «Ekspedisjonsdokumentet» er datert 04.10.1924.

Det foreligger ferdigattest (for mindre arbeider) datert 21.10.1963 for «Garasje for en bil». Attesten er gitt med forbehold om at garasjen er et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring. Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen.

Det foreligger ferdigattest (for mindre arbeider) datert 30.03.1973 for «Bad, balkong og utskifting av vinduer». Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten, og gjelder ifølge blanketten ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 12.09.1945 for «utvidelse av stue + bad og w.c.». Ferdigattestfeltet på blanketten er uutfylt. Et tilhørende brev fra Bygningskontrollen datert 09.04.1948 viser at det ble avholdt ferdigbesiktigelse 05.06.1947, men at det ved ny befaring 03.04.1948 ble avdekket lekkasje og skader som måtte utbedres før ny kontroll. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For tilbygg oppført i 1952 foreligger det godkjente byggetegninger datert 09.09.1952. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner og gulvvarme i entré/gang, bad/wc i 1. etasje og i hele kjelleretasjen. Peis med glassdør i stue/kjøkken.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med meget høy radonaktsomhet ifølge NGUs aktsomhetskart.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Regulering
Oslo Kommune er i gang med utskifting av vannrør i flere gater på Høyenhall (Høyenhallveien og Hjemliveien). I den forbindelse er det oppgitt at vannrørene inn til hver eiendom også vil bli kontrollert for feil. En eventuell utskifting/utbedring av disse må bekostes av huseier.

Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4220, Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Vedtaksdato: 15.03.2006.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030: Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 – Andre sikringssoner i kommuneplanen.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Revisjon av småhusplanen S-4220 for Oslos ytre by. Saksnummer: 202102096/202300230.
- Midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med pågående revisjon av småhusplanen S-4220. Saksnummer: 202204703/202304720.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 916 889 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 7 667 555 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Gaute Melby Gundersen
Ann Helen Smeland Rinden

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,90% (forutsatt salgssum kr 11 300 000,-), kr 101 700,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Honorar per visning/overtagelse, kr 3 500
Markedspakke digital, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Salgsoppgave, kr 2 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 7 200
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125
Totalt, kr 170 130,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig, den 26.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

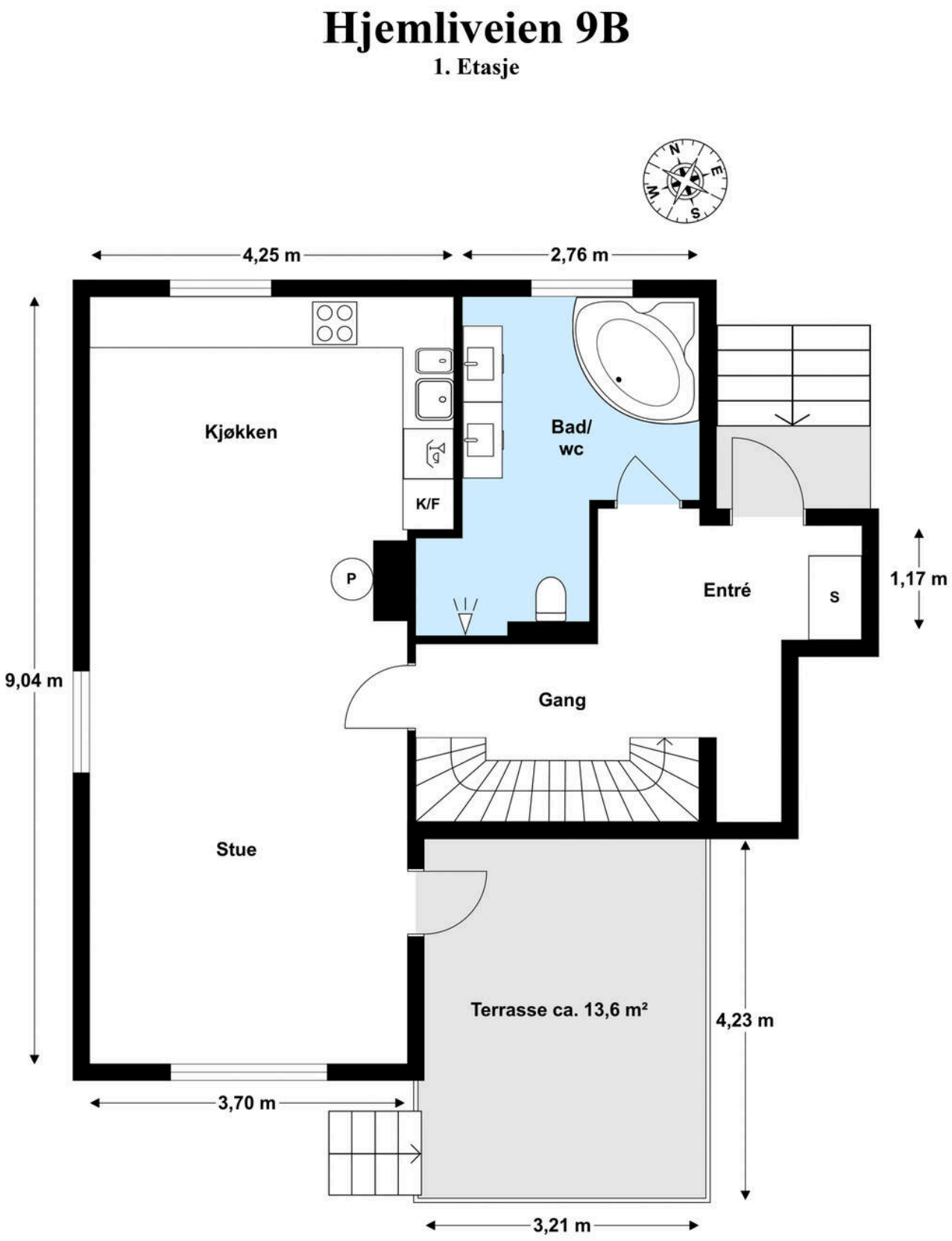
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Stefan Safri
Eiendomsmegler
Telefon: 982 57 494
E-post: stefan.safri@em1sornorge.no
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

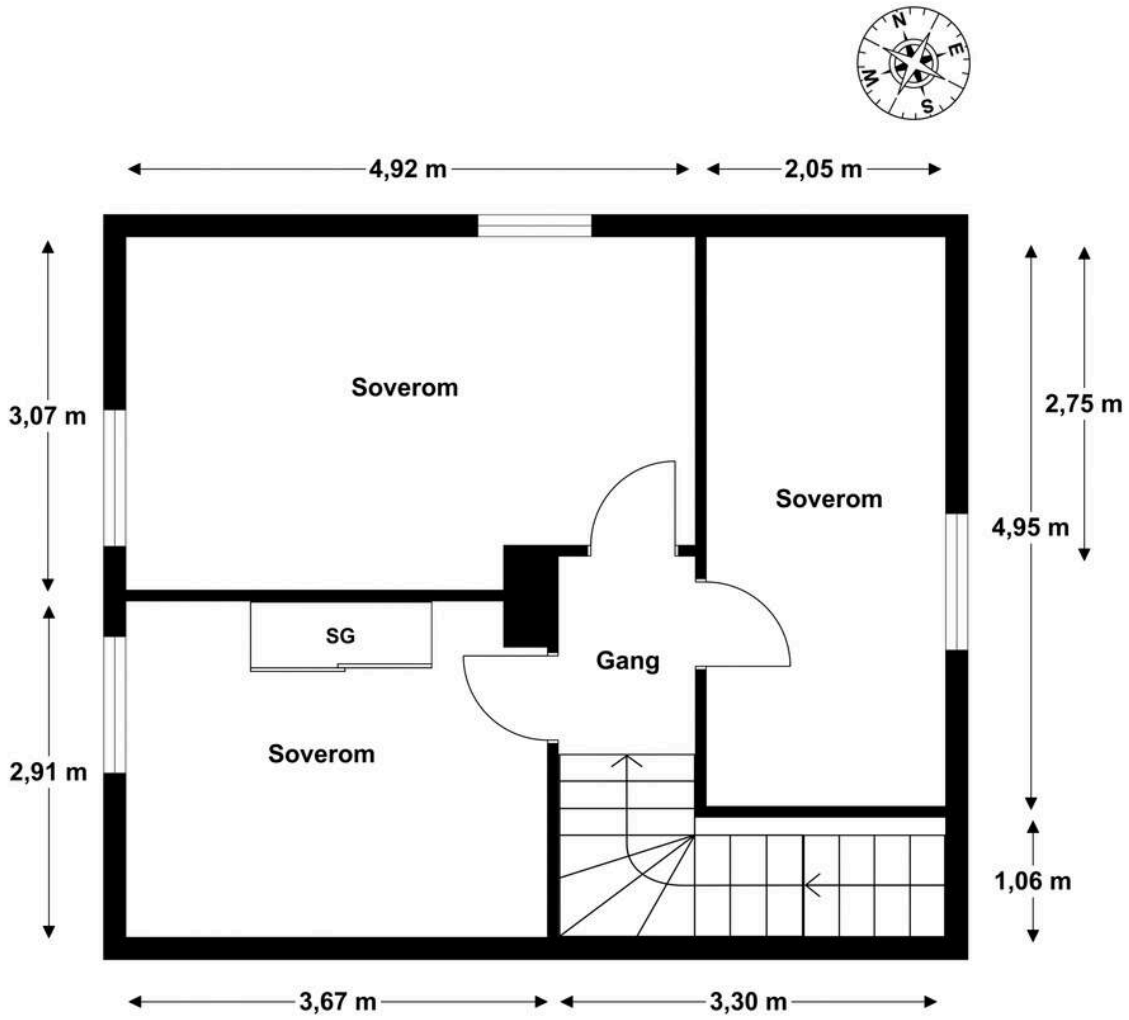
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Hjemliveien 9B

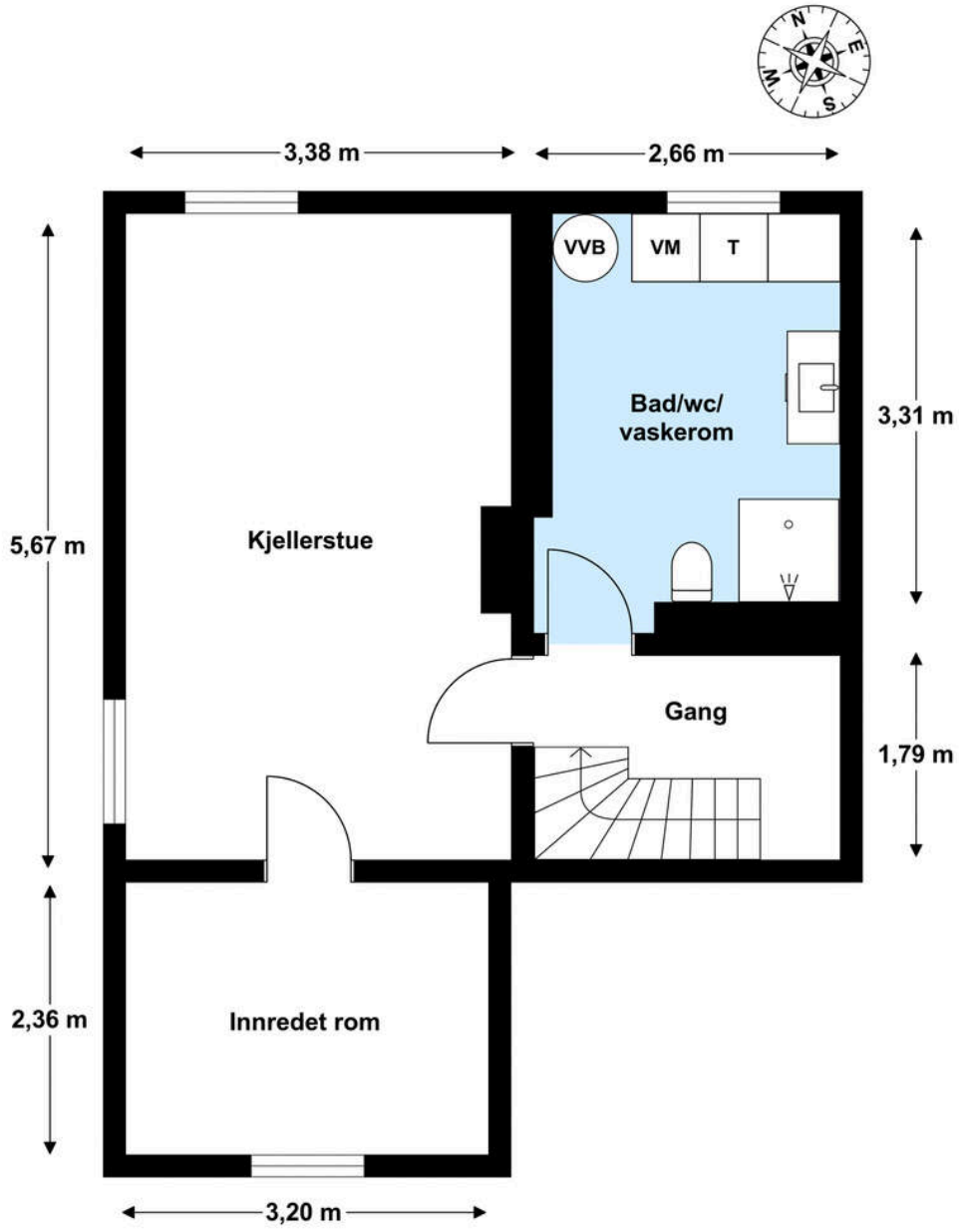
2. Etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Hjemliveien 9B

Kjeller



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HJEMLIVEIEN 9B

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyenhall	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min / 0.4 km
Høyenhall T	Linje 3N, 4B, 4N, 23	5 min / 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	11 min / 0.8 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min / 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 5.9 km

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	9 min / 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	334 elever, 14 klasser	11 min / 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	17 min / 1.4 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	18 min / 1.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	22 min / 1.9 km
Lambertseter videregående skole	825 elever, 30 klasser	6 min / 3.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

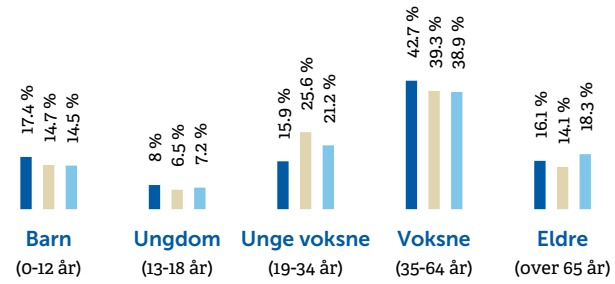
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Solfridbakken barnehage (1-6 år)	73 barn	9 min / 0.7 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år)	80 barn	10 min / 0.8 km
Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5 år)	60 barn	12 min / 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brynseng	1 min
Meny Bryn	10 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

GATEPARKERING

Lett 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

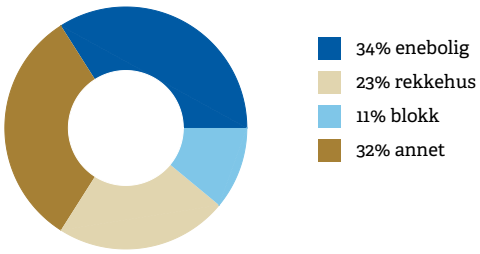
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Høyenhall skole Ballspill, fotball	**9 min** 0.7 km
Høyenhallen/Fokushallen Aktivitetshall, bordtennis	**10 min** 0.8 km
EVO Bryn	**8 min**
Fresh Fitness Manglerud	**13 min**

BOLIGMASSE



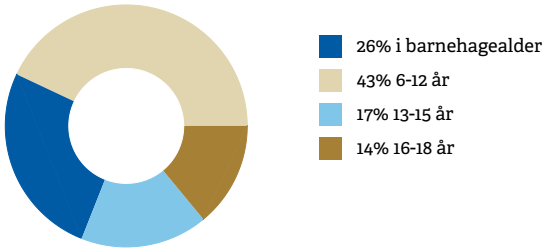
«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

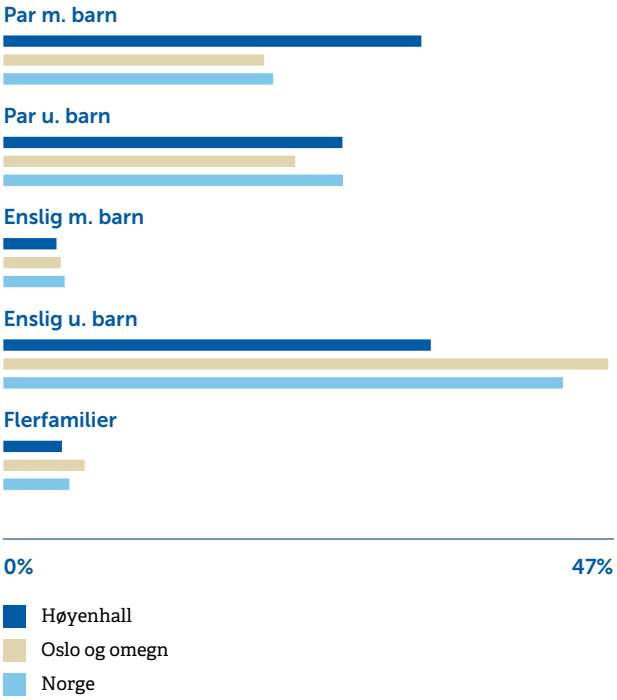
VARER/TJENESTER

Bryn Senter	**10 min**
Apotek 1 Bryn	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



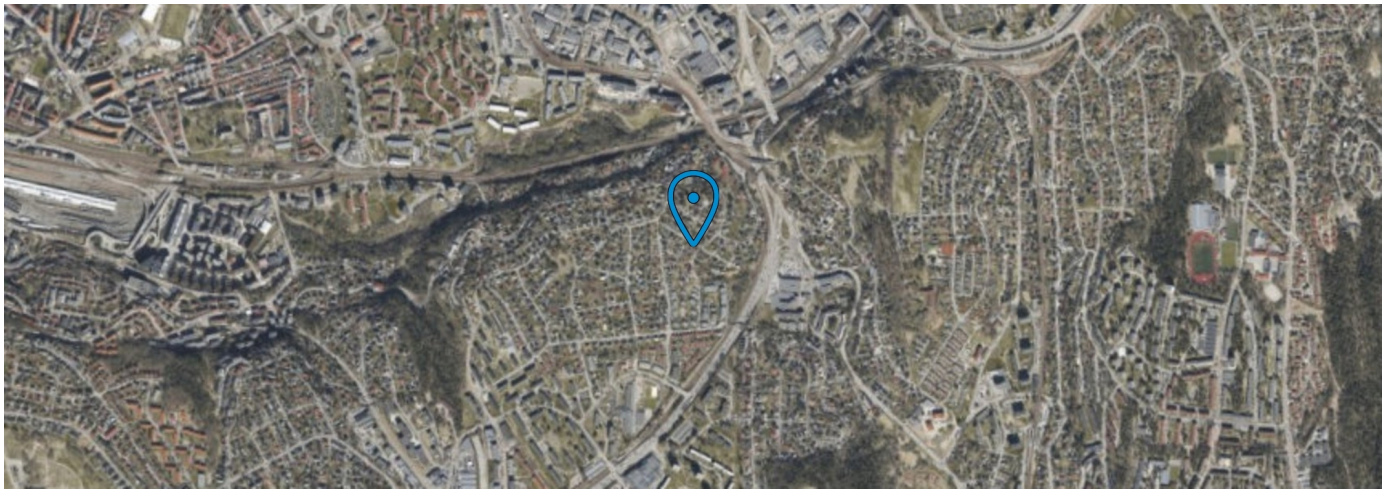
FAMILIESAMMENSETNING

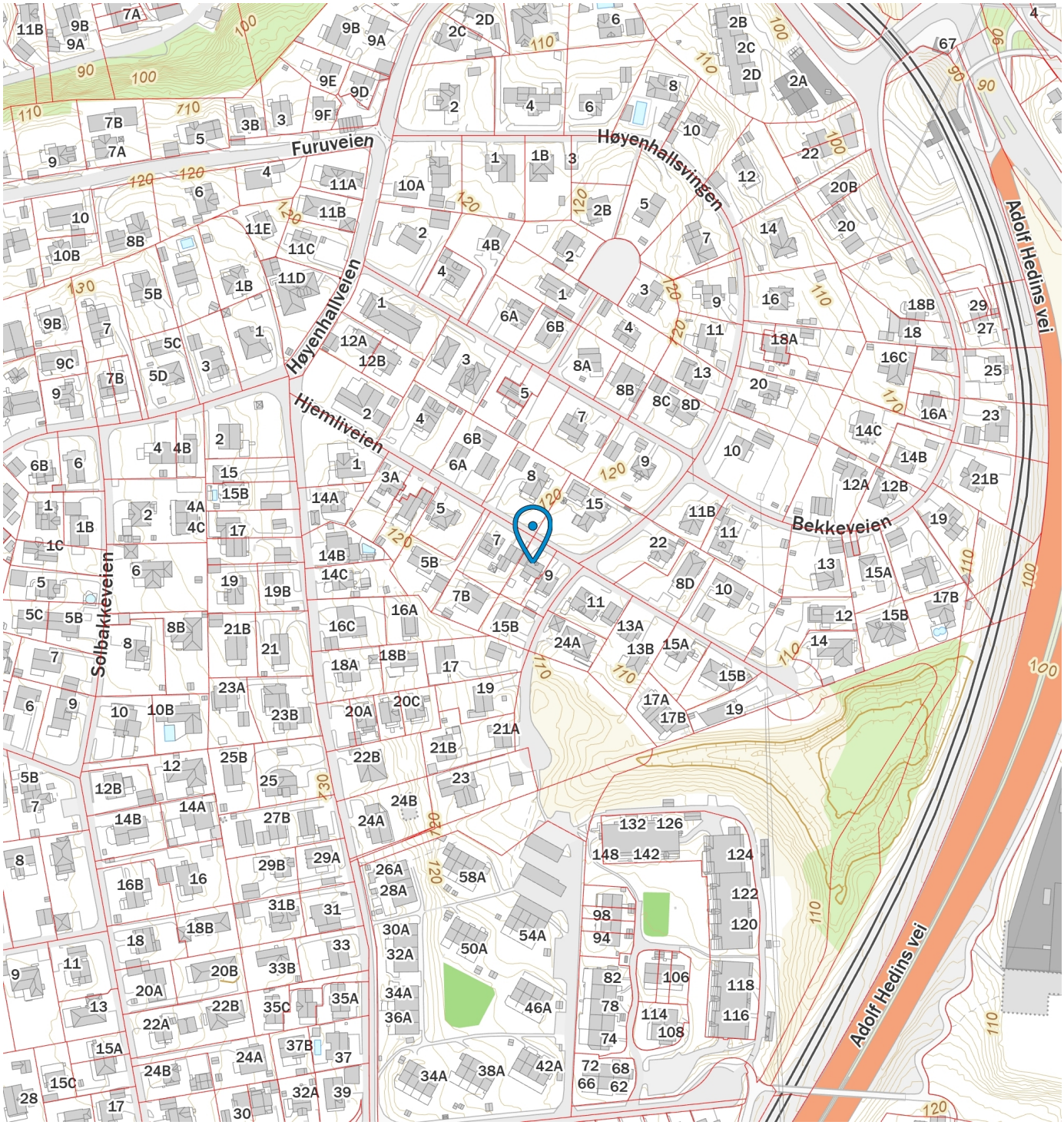


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





FINN

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
































9 B






















AEG


SIEMENS
SIEMENS































































Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Gundersen, Gaute Melby
03.11.2026
Signed bankID

Rinden, Ann Helen Smeland
03.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gaute Melby Gundersen

Ann Helen Smeland Rinden

Boligen

Hjemliveien 9B
0667 Oslo

0301-144/1603/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Total Rørservice, Glede Hjemme og Centrum Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing vaskerom/ bad kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran ble lagt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Interbygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tak ble byttet i 2010

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Alle vinduer i bolig er byttet unntatt 2. Ref. takstmann kan det ene vinduet som ikke er byttet være pungtert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Vi la nytt tak på garasje selv.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Ja**

Har sett rotte ute i hagen. Det er noen år siden sist.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Total Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg vann ble utført i 2021. Bunnledning ut til vei, utvendig stoppekran og rør i rør i kjeller. Rør i rør bad 1. etg. ble lagt i 2008. Dette ble koblet til rørskap kjeller i 2021. Så det er kun rør i rør i hele huset nå.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut peis i 2008. Husker ikke/ finner ikke dokumetasjon på hvilket firma som utførte. Ildstedet er godkjent etter det ble satt opp.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Hedde el-kontroll i 2016. Var noen mangler. Alle mangler ble rettet opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Har ikke dokumentasjon

Beskrivelse av arbeidet: Mangler ble rettet av faglært som sendte inn dokumntasjon til Elvia. Jeg har dokumentasjon fra Elvia om at mangler ble rettet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Centrum Elektriske.

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt 3-fas anlegg til huset. Nytt elektriks annlegg i kjeller og el-bil lader.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Boligen er blitt endret av både tidligere eiere og og oss siden opprinnelig byggeår. Vi har pusset opp alle flater innvendig unntatt loft. Totlett som var i kjeller tidligere er byttet ut med vaskerom/ bad. Kjellerstue som var i huset når vi kjøpte er pusset opp og bod kjeller er pusset opp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Kjeller er pusset opp med nye vinduer. Toalett som var i kjeller tidligere er byttet ut med vaskerom/ bad. Kjellerstue som var i huset når vi kjøpte er pusset opp og bod kjeller er pusset opp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Ja**

Det er ikke søkt brukstillatelser kjeller av tidligere eier eller oss.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Garasjen er av eldre dato og bærer naturlig preg av alder. Støttemuren langs innkjørselen har siget noe ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

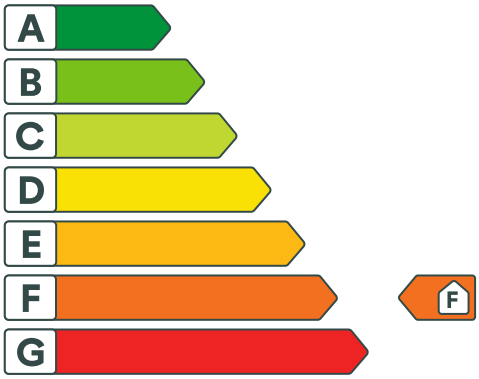
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Hjemliveien 9B, 0667 OSLO**	
Dato for energimerking **07.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381138**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80314450**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1603**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **336,96**

Vedlegg: Energiattest



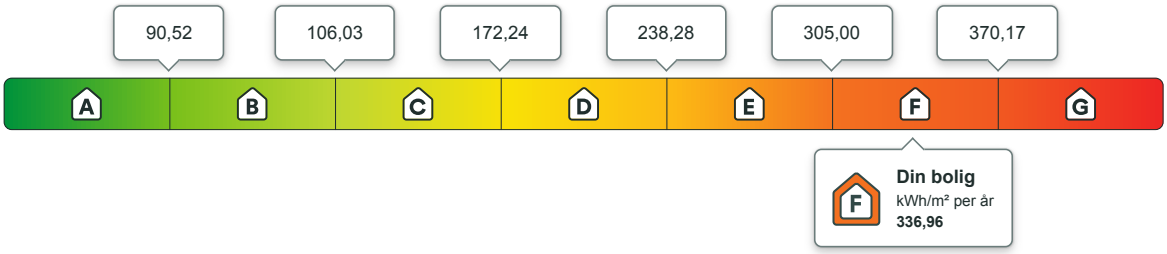
Hjemliveien 9B, 0667 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
51 945,75	**336,96**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Hjemliveien 9B, 0667 OSLO

Detaljering

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

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



Hjemliveien 9B, 0667 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 10: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1603

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 08.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4600 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL3104

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Norsk Taksering AS

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no
977 88 440

NITO

Norsk Taksering AS

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1928. Boligen ble tilbygget i perioden 1945–1952. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Tilsyn av fyringsanlegget, ingen påviste avvik.
2021: Renovering av kjelleretasjen (utført av Total Rørservice, Glede Hjemme og Centrum Elektriske).
2021: Etablert bad/wc/vaskerom i kjeller (utført av Total Rørservice, Glede Hjemme og Centrum Elektriske).
2021: Elektrisk arbeid: Det ble lagt nytt 3-fas anlegg til huset. Nytt elektrisk anlegg i kjeller og elbil-lader (utført av Centrum Elektrisk AS, det foreligger samsvarserklæring datert 14.10.2021).
2021: Nytt vannopplegg ble utført. Bunnledning ut til vei, utvendig stoppekran og rør-i-rør i kjeller. Rør-i-rør bad 1. etg. ble lagt i 2008. Dette ble koblet til rørskap i kjeller i 2021 (utført av Total Rørservice).
2015: Kontroll av elektrisk anlegg, utført av Elvia, saksnr. 3139162. Påviste avvik ble utbedret.
2010: Taktekkingen ble byttet (utført av Interbygg AS).
2008: Satt inn IKEA-kjøkken (enkelte hvitevarer er byttet ut i senere tid).
2008: Bad/wc i 1. etg. ble rehabilitert.
2008: Pusset opp overflater i 2. etg.
2008: Byttet peisovn.
2007: Pusset opp overflater i 1. etg.
Annet, ukjent eksakt årstall: Utskiftning av de fleste vinduene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel fra byggeåret. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med rød/rustikk betongtakstein fra ca. 2010. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall/stål. Eksakt alder er ukjent. Det er montert snøfangere på taket. Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk/trebindingsverk fra byggeåret. Fasader er kledd med stående og liggende malt trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1976 på det ene soverommet i 2.etg, og fra 1977 i entré/gang ved trapp i 1.etg. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008 i 1.etg og 2-lags glass datert 2010 i 2.etg. Tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020-2021 i kjeller. Hvit, profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2009. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2008. Sydvendt terrasse på ca. 13,6 m². Bjelkelaget er forankret til grunnmur/yttervegg og understøttet med søyler til terreng. Terrassegulv i overflatebehandlet treverk. Rekkverk i malt treverk. Det er montert solmarkise, strømuttak og utelampe. Treplatting på terreng på ca. 12 m² i hagen. Utvendige ståltrapper i strekkmetall til hovedinngang og terrasse. Rekkverk i stål ved hovedinngang, med målt høyde på ca. 0,98 m. Mursteinspipe fra byggeår. Pipe over tak er beslått med heldekkende beslag.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i 1. og 2.etg. Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang og på soverommene. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Parkettgulv i kjøkken og stue. Gulv kjeller: Flislagte gulv i alle rom. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater) og malte flater. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater). Vegger kjeller: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, samt malt og lakkert trepanel. Peis med glassdør fra 2008 i stue/kjøkken i 1.etg. Dekkplate av sort blikk/metall på gulv under/foran peis. Innvendig er pipe og brannmur pusset og malt, og i tegl i kjeller. Malt tretrapp mellom 1. og 2.etg fra byggeåret. Lukkede og teppebelagte trinn. Rekkverk i malt treverk. Lakkert tretrapp i eik eller tilsvarende materiale med lukkede trinn mellom kjeller og 1.etg. Rekkverk i tilsvarende utførelse. Hvite 3- og 4-speils profilerte innerdører av varierende alder. Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter på det ene soverommet i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2008. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende dobbeltservant, to ettgreps servantarmaturer og to speil med belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med rullestein, dusjbatteri og hånddusj. Frittstående hjørnebadekar/massasjebad med dusjgarnityr.

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble etablert i 2021. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med Tak-ess og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Flislagt nisje/hylle over toalettet. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i tre. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og sotluke.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite, profilerte fronter og heltre eik benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt og tapetsert vegg over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert Siemens platetopp og stekeovn. Siemens kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oso 194 liters varmtvannsbereder, datert 07.09.2021. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet med lokale stoppekraner, samt innvendig hovedstoppekran er lokalisert i bad/wc/vaskerom. Utekran er plassert ved husets endevegg, vestsiden og nordside. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegger. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Boligen har to sikringsskap: Sikringsskap 2. etg.: 50A hovedsikring, digital strømmåler, 3 stk. jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringsskap kjeller: 40A lastbryter og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler er

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

installert i entré/gang, bad/wc i 1.etg og i hele kjelleretasjen. Downlightsbelysning er montert i entré/gang, bad/wc og i kjelleretasjen.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er av eldre årgang, alder er ukjent. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Terrengforholdene ved boligens nord- og sørside (inngangssiden og baksiden) er skrånende. Det er forholdsvis flatt terreng ved husets vestside (mellom hus og garasje). Det er beplantet og bygget terrasse ved baksiden av huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra husveggen. Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2021, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 09.09.1952 (tilbygg).

2. Etasje: Opprinnelig byggemeldt som gang, soverom, kjøkken og stue, er i dag gang og 3 soverom.

1. Etasje: Opprinnelig byggemeldt som vindfang og gang, er i dag entré/gang. Opprinnelig wc og kjøkken er i dag bad/wc (utvidet). Opprinnelig soverom er i dag kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt som gang og wc, er i dag gang. Opprinnelig mat- og brenselrom er i dag bad/wc/vaskerom. Opprinnelig rulle- og tørkerom samt bryggerhus er i dag kjellerstue. Opprinnelig bod er i dag innredet rom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

Garasje

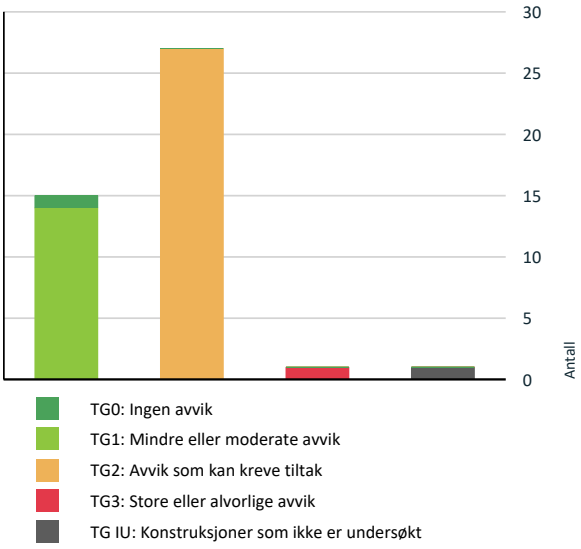
• Det foreligger ikke tegninger

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

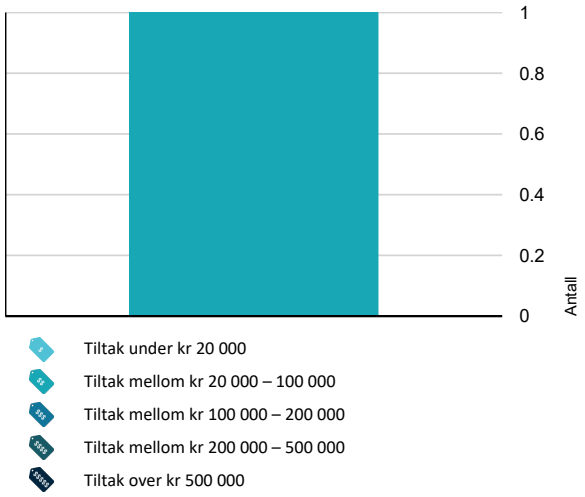
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m, mens dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på terrassetrappen. Det er heller ikke montert rekkverk eller håndløper på veggen i trappen til hovedinngangen. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverkshøyden er ca. 0,79 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Det er imidlertid beplantning på oversiden av forstøtningsmuren.	

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1945	Tilbygg	Tilbygget 1945
1952	Tilbygg	Tilbygget 1952

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med rød/rustikk betongtakstein. Ifølge eier ble taket tekket om i 2010, og det ble da skiftet underlagsduk, sløyfer, lekter og takstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal levetid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal levetid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tekkingen har stedvis mosedannelse. Vanntett sjikt på taket er eldre enn 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne mose og overvåke taktekkingen jevnlig for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning. Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. Manglende tiltak kan føre til fukt- og vannskader i takkonstruksjonen.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall/stål. Eksakt alder er ukjent. Det er montert snøfangere på taket.

Merknad: Ifølge forskrift om brannforebygging utløses kravet om godkjent takstige eller stigetrinn når feieren må opp på taket for å utføre arbeidet. Siden feiingen her foregår via en godkjent feieluke på loftet, faller det utvendige behovet for feieadkomst bort. I 2023 ble det utført tilsyn av fyringsanlegget uten påviste avvik.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og etter hvert utskifting av takrenner, nedløpsrør og beslag, da overskredet brukstid gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel fra byggeåret. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet har delvis bordlagt gulv. Det er synlig lufting med ventil i gavlvegg. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Ventilasjonen i takkonstruksjonen vurderes som noe svak, noe som er normalt for byggeteknikken fra oppføringstiden.

• Det er stedvis påvist eldre fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen. Ved søk med fuktindikator og pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Vindskiene har værslitasje, og det er stedvis avskalling i maling på gesimskasser.

Konsekvens/tiltak

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

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

• Eldre fuktskjolder og misfarging bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktproblemer, da dette kan indikere tidligere lekkasjer og økt risiko for fremtidige skader. Vindskier og gesimskasser bør vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råte og ytterligere skade på konstruksjonen.



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk/trebindingsverk fra byggeåret. Fasader er kledd med stående og liggende malt trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent. Kledningen ble besiktiget fra bakkenivå rundt huset.

Vurdering av avvik:

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

• Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis er det misfarget og værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør utføres vedlikehold og utskifting av værslitt eller oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader som krever mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1976 på det ene soverommet i 2.etg, og fra 1977 i entré/gang ved trapp i 1.etg. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist punktert glassrute i 1.etg ved trapp.

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

Konsekvens/tiltak

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

- Punktert glassrute gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det anbefales å skifte ut defekt glassrute for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008 i 1.etg og 2-lags glass datert 2010 i 2.etg. Tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020-2021 i kjeller. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit, profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2009. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2008. Malte karmer og listverk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis synlig bruksslitasje på dørblader, karmer og listverk.
- Hovedytterdøren har slitt og slarkete håndtak. Terrassedøren har synlig skjevhet mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold, som sliping og maling av dørblader, karmer og listverk, for å hindre videre slitasje og redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.
- Håndtaket på hovedytterdøren bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Skjevheten mellom dørblad og karm på terrassedøren bør rettes opp for å sikre tett lukking og forhindre trekk, varmetap og eventuelle fuktskader.
Manglende utbedring kan medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvendt terrasse på ca. 13,6 m². Bjelkelaget er forankret til grunnmur/yttervegg og understøttet med søyler til terreng. Terrassegulv i overflatebehandlet treverk. Rekkverk i malt treverk. Det er montert solmarkise, strømuttak og utelampe. Treplatting på terreng på ca. 12 m² i hagen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er utformet slik at det er mulig å klatre i det, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.
- Det er registrert skjevhet i konstruksjonen, samt værslitt og oppsprukket trevirke.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m, mens dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør ombygges eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.
- Skjevhet i konstruksjonen samt værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forlenge levetiden. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert bæreevne, økt risiko for råte og ytterligere skader på terrassen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige ståltrapper i strekkmetall til hovedinngang og terrasse. Rekkverk i stål ved hovedinngang, med målt høyde på ca. 0,98 m.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på terrassetrappen. Det er heller ikke montert rekkverk eller håndløper på veggen i trappen til hovedinngangen. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang og på soverommene.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Parkettgulv i kjøkken og stue.
Gulv kjeller: Flislagte gulv i alle rom.

Vedlikehold i senere tid: Gulvflater i 1.etg og 2.etg er fra 2007–2008. Kjelleretasje ble totaloppusset i 2020–2021.

Vurdering av avvik:
• Parkettgulv i 1.etg og 2.etg har synlig bruksslitasje. Det er skjevhet i gulv i kjøkken og stue. Det er påvist bom i flere gulvfliser i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes sliping eller utskifting av parkettgulv for å utbedre synlig bruksslitasje. Bom i gulvfliser i kjellerstue bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller skades ytterligere, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater) og malte flater.
Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater).
Vegger kjeller: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, samt malt og lakkert trepanel.

Merknad: Det mangler stedvis listverk i 2.etg.

Vedlikehold i senere tid: Overflater i 1.etg og 2.etg ble pusset opp i 2007-2008. Kjelleretasje ble totaloppusset i 2020-2021.
Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i 1. og 2.etg. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i to soverom ble det målt høydeforskjell på hhv. ca. 11 og 17 mm.
På tilfeldige steder i stue og kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 29 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge kartet på https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon har området meget høy radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Radon forekomst i området



Aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Pipe over tak er beslått med heldekkende beslag. Innvendig er pipe og brannmur pusset og malt, og i tegl i kjeller. Sotluke er lokalisert i kjellerstue og på loft. Peis med glassdør fra 2008 i stue/kjøkken i 1.etg. Dekkplate av sort blikk/metall på gulv under/foran peis. I 2023 ble det utført tilsyn av fyringsanlegget uten påviste avvik.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. Det er påvist mindre overflateriss i puss bak peis i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

• Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, anbefales det jevnlig tilsyn og på sikt vurdering av behov for rehabilitering for å redusere risiko for lekkasjer, brannfare og funksjonssvikt.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

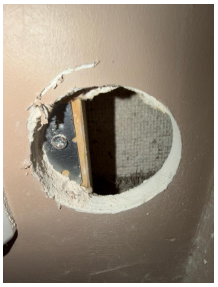
Beskrivelse

Alle rom i kjelleren ligger under terreng. Rommene har flislagte gulv med gulvvarme og grunnmur med påforede plater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Det ble ikke påvist indikasjoner eller synlige symptomer på fukt eller fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 11,3 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert bunnsvill/trebindingsverk, luftesjikt og grunnmur. Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue

TG 2 Innvendige trapp - 1

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom 1. og 2.etg fra byggeåret. Lukkede og teppebelagte trinn. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen har stedvis noe slitasje som følge av alder.
- Rekkverkshøyden er ca. 0,79 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til forkortet levetid på trappen.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Gjeldende krav er en rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn på maksimalt 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

TG 1 Innvendige trapp - 2

Beskrivelse

Lakkert tretrapp i eik eller tilsvarende materiale med lukkede trinn mellom kjeller og 1.etg. Rekkverk i tilsvarende utførelse. Ny trapp fra 2021. Det bemerkes at trappen er noe smal og bratt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 3- og 4-speils profilerte innerdører av varierende alder. Malte karmer og dørgerikter. Merknad: Den ene soveromsdøren subber mot gulvet. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter på det ene soverommet i 2.etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2008. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist riss/sprekker på to veggfliser: én i flisen over avtrekksviften og én i flisen oppunder himlingen over toalettet.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er også observert riper og slitasje på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

• Riss eller sprekker i flisfuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.
Riper og slitasje på fliser bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.

1. ETASJE > BAD/WC

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

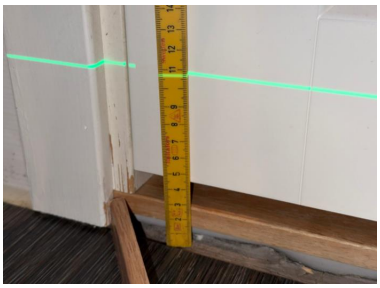
Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Stedvis er det noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

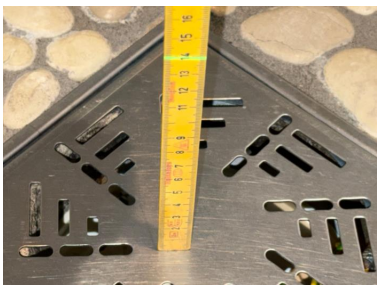
• Det anbefales på sikt å utbedre slitte overflater/fuger for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.



Fallforhold - ca. 107 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 121 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 140 mm topp slukrist

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm. Det er synlig membran ved inspeksjon i sluk og membranoppbrett ved terskel. Eventuelt sluk/avløp under hjørnebadekaret ble ikke besiktiget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende dobbeltservant, to ettgreps servantarmaturer og to speil med belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med rullestein, dusjbatteri og hånddusj. Frittstående hjørnebadekar/massasjebad med dusjgarnityr. Massasjefunksjonen til badekaret ble ikke undersøkt. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt smartpanel (MDF-plate) og trekonstruksjon i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.



Hulltaking i tilstøtende entré

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble etablert i 2021. Våtromsarbeidet ble utført av Total Rørservice, Glede Hjemme og Centrum Elektriske. Gjeldende byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger avtale om håndverkertjenester mellom selger og Glede Hjemme. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med Tak-ess og downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 29 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 129 mm topp slukrist

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv ifølge eier. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• I henhold til avtale om håndverkertjenester fra Glede Hjemme ble det lagt ny membran på gulv og vegger i 2021. Det bemerkes at membran/mansjett ikke er synlig under klemringen i sluket, men det er synlig membran i vannfordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran/mansjett er korrekt montert under klemringen i sluket. Mangelfull utførelse her kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk med klemring. Membran/mansjett er ikke synlig i overgang ved klemring.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Flislagt nisje/hylle over toalettet. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i tre. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og sotluke. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dersom toalettet har sealingbag, safetybag eller annen form for lekkasjesikring, må dette verifiseres eller dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har yttervegger og mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite, profilerte fronter og heltre eik benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt og tapetsert vegg over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert Siemens platetopp og stekeovn. Siemens kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut yttervegg. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis synlig bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokal bruksslitasje og misfarging. Benkeplatene har høydeforskjell i hjørneskjøt ved oppvaskkum. Bunnplaten i benkeskapet under oppvaskkummen har slitasjeskade/svelleskade. Platetoppen har en mindre skade i det ene hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av fronter og benkeplater for å utbedre bruksslitasje, misfarging og høydeforskjell i hjørneskjøt. Bunnplaten i benkeskapet under oppvaskkummen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader. Skade på platetoppen bør vurderes nærmere, da dette kan påvirke funksjon og sikkerhet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert i bad/wc/vaskerom og har synlig overløp til badegulv med sluk. Stoppekran er lokalisert i samme baderom. Det er lokale stoppkraner i fordelerskapet. Utekran er plassert ved husets endevegg, vestsiden og nordside.

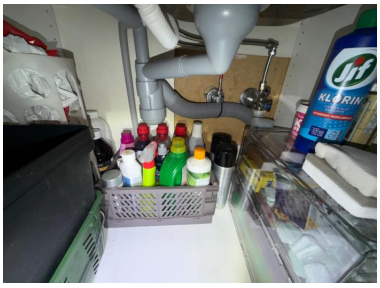
Røranlegget ble oppgradert i 2008 og 2021. Ifølge eier ble følgende utført: Nytt vannopplegg ble etablert, bunnledning ut til vei, utvendig stoppekran og rør-i-rør i kjeller. Rør-i-rør på bad i 1.etg ble lagt i 2008. Dette ble koblet til rørskap i kjeller i 2021. Utført av Total Rørservice.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Røranlegg i kjøkken


Vannfordelerskap


Stoppekran i kjeller

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Deler av røranlegget ble oppgradert i 2008 og 2021 ifølge eier.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

• Stakepunkt for hovedavløpsrøret/strekket ble ikke lokalisert. Dette medfører usikkerhet ved eventuell behov for rensing eller vedlikehold av avløpssystemet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres stakepunkt for hovedavløpsrøret/strekket for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Manglende stakepunkt medfører økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle problemer.


Lufting av avløpsanlegg

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler friskluftsventiler på to soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 194 liters varmtvannsbereder, datert 07.09.2021, er plassert på bad/wc/vaskerom i kjeller. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Boligen har to sikringsskap: Sikringsskap 2. etg.: 50A hovedsikring, digital strømmåler, 3 stk. jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringsskap kjeller: 40A lastbryter og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2015: Kontroll av elektrisk anlegg, utført av Elvia, saksnr. 3139162. Påviste avvik ble utbedret.
2021: Elektrisk arbeid: Det ble lagt nytt 3-fas anlegg til huset. Nytt elektrisk anlegg i kjeller og elbil-lader. Utført av Centrum Elektrisk AS, det foreligger samsvarserklæring datert 14.10.2021.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år (sist i 2015). Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



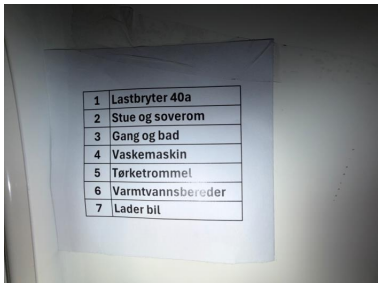
Sikringsskap



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler er installert i entré/gang, bad/wc i 1.etg og i hele kjelleretasjen. Downlightsbelysning er montert i entré/gang, bad/wc og i kjelleretasjen.

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført, da forholdene ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering er av eldre årgang, alder er ukjent. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert en åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast ved lyskassen til kjellervindu. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Klemlisten bør utbedres og tettes mot grunnmursplasten ved lyskassen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på kjellerrom og omkringliggende bygningsdeler.



Grunnmursplast



Grunnmursplast



Grunnmursplast



Åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

• Stedvis mindre oppsprekk og løs puss på grunnmurens overflate.

Konsekvens/tiltak

• Riss og løs puss på grunnmuren bør utbedres lokalt for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning, frostskader og ytterligere avskalling av puss.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av treverk, jernbanesviller e.l. i hagen. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skjevheter i forstøtningsmuren.

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Det er imidlertid beplantning på oversiden av forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Forstøtningsmuren bør utbedres eller skiftes ut for å gjenopprette tilstrekkelig stabilitet og forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere forringelse og at muren kan kollapse, noe som kan føre til utrasing av masser og skade på omkringliggende arealer.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur i hagen



Forstøtningsmur i hagen

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene ved boligens nord- og sørside (inngangssiden og baksiden) er skrånende. Det er forholdsvis flatt terreng ved husets vestside (mellom hus og garasje). Det er beplantet og bygget terrasse ved baksiden av huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra husveggen. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen, og eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved vestsiden av huset, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger langs muren og økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger og økt fuktbelastning på konstruksjonen. Ved eventuell redrenering av boligen bør terrenget justeres samtidig for å oppnå ønsket helningsgrad.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med offentlig avløp via private stikkledninger (TG2). Det er tilgang til bunnledning i kum utvendig.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2021, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I 2021 ble det lagt bunnledning ut til vei og utvendig stoppekran. Arbeidet er utført av Total Rørservice (TG1).

Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m, mens dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m.
• Det er ikke montert rekkverk på terrassetrappen. Det er heller ikke montert rekkverk eller håndløper på veggen i trappen til hovedinngangen. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyden er ca. 0,79 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Det er imidlertid beplantning på oversiden av forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

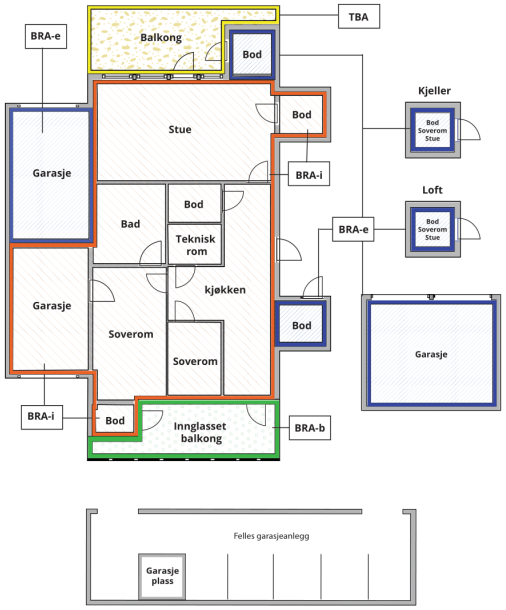
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	41			41		3	44
1. Etasje	58			58	14		58
Kjeller	46			46			46
SUM	**145**				**14**	**3**	**148**
SUM BRA	**145**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue, innredet rom		

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2. Etasje: Gang og 3 soverom. Etasjen har skråhimling, og måleverdig areal er ca. 41 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 44 m². Takhøyde på høyeste punkt er målt til 2,43 m.

1. Etasje: Entré/gang, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til sydvendt terrasse på ca. 13,6 m² (avrundet til 14 m², TBA).

Kjeller: Gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue og innredet rom. Takhøyde i kjellerstue er ca. 2,05 m. Takhøyde i innredet rom er ca. 2,01 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 09.09.1952 (tilbygg).

2. Etasje: Opprinnelig byggemeldt som gang, soverom, kjøkken og stue, er i dag gang og 3 soverom.

1. Etasje: Opprinnelig byggemeldt som vindfang og gang, er i dag entré/gang. Opprinnelig wc og kjøkken er i dag bad/wc (utvidet). Opprinnelig soverom er i dag kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt som gang og wc, er i dag gang. Opprinnelig mat- og brenselrom er i dag bad/wc/vaskerom. Opprinnelig rulle- og tørkerom samt bryggerhus er i dag kjellerstue. Opprinnelig bod er i dag innredet rom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. Etasje: Garasje med plass til 1 bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.10.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Gaute Melby Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	144	1603		0	398.1 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Hjemliveien 9B

Hjemmelshaver

Rinden Ann Helen Smeland, Gundersen Gaute Melby

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i et veletablert boligområde på Høyenhall i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 398,1 m², opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, samt terrengtrapp, støttemur, terrasseplatting, gruslagt gangvei og gangsti belagt med betongheller.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje på eiendommen. Det er montert elbil lader på garasjeveggen. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring				

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent eksakt byggeår. Det foreligger ferdigattest datert 21.10.1963.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående garasje med ferdigattest datert 21.10.1963. Garasjerommet ble målt til ca. 16 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Pulttak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Taket er tekket med asfalttakshingel. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Adkomst via leddport i aluminium/stål. Naturlig ventilering med lufterister/ventiler i yttervegger.

Merknad: Det er stedvis vedlikeholdsbehov som følge av alder. Utvendig trekledning går stedvis nær terreng og er utsatt for fuktopptak i endeved. Taket er byttet i senere tid ifølge eier. Garasjen fungerer til sitt bruk. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2026	
2	08.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hjemliveien 9B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1603
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 144, Bruksnr 1603	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Hjemliveien 9 B, gatenr 12983 0667 Oslo	**Grunnkrets:**	3601	Fagerlia
		Valgkrets:	1306	Høyenhall skole
		Kirkesogn:	1020601	Manglerud
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	398,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.02.1976	Avgiver	0301/144/538	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/144/1603	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjemliveien 9 B	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1926
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80314450			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjemliveien 9 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81424853			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



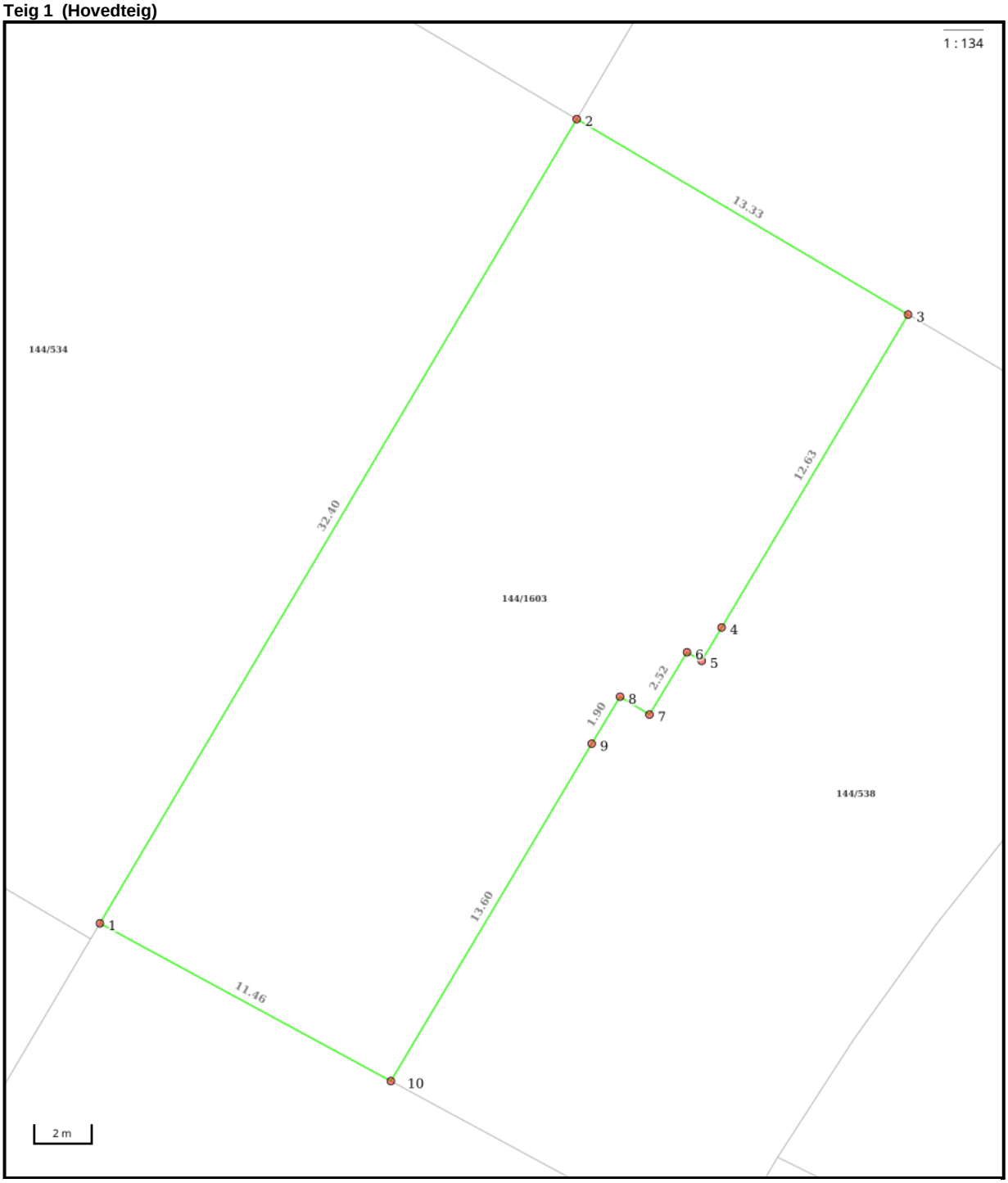
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 398,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 128,84	601 560,85	32,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 158,10	601 574,77	13,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 642 152,39	601 586,81	12,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 642 141,00	601 581,36	1,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 139,79	601 580,78	0,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 140,04	601 580,24	2,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 642 137,77	601 579,15	1,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 138,29	601 578,07	1,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 642 136,58	601 577,25	13,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 642 124,31	601 571,38	11,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo

Utskriftsdato: 09.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo

Utskriftsdato: 09.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-144/1603	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 20 967,08
Eiendomsadresse:	Hjemliveien 9B 0667 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 794,00
Fakturamottaker:	Gundersen Gaute Melby Hjemliveien 9b 0667 OSLO		
Eiernavn:	Gundersen Gaute Melby	Totalt	NOK 21 761,08

Ingen forfalte beløp

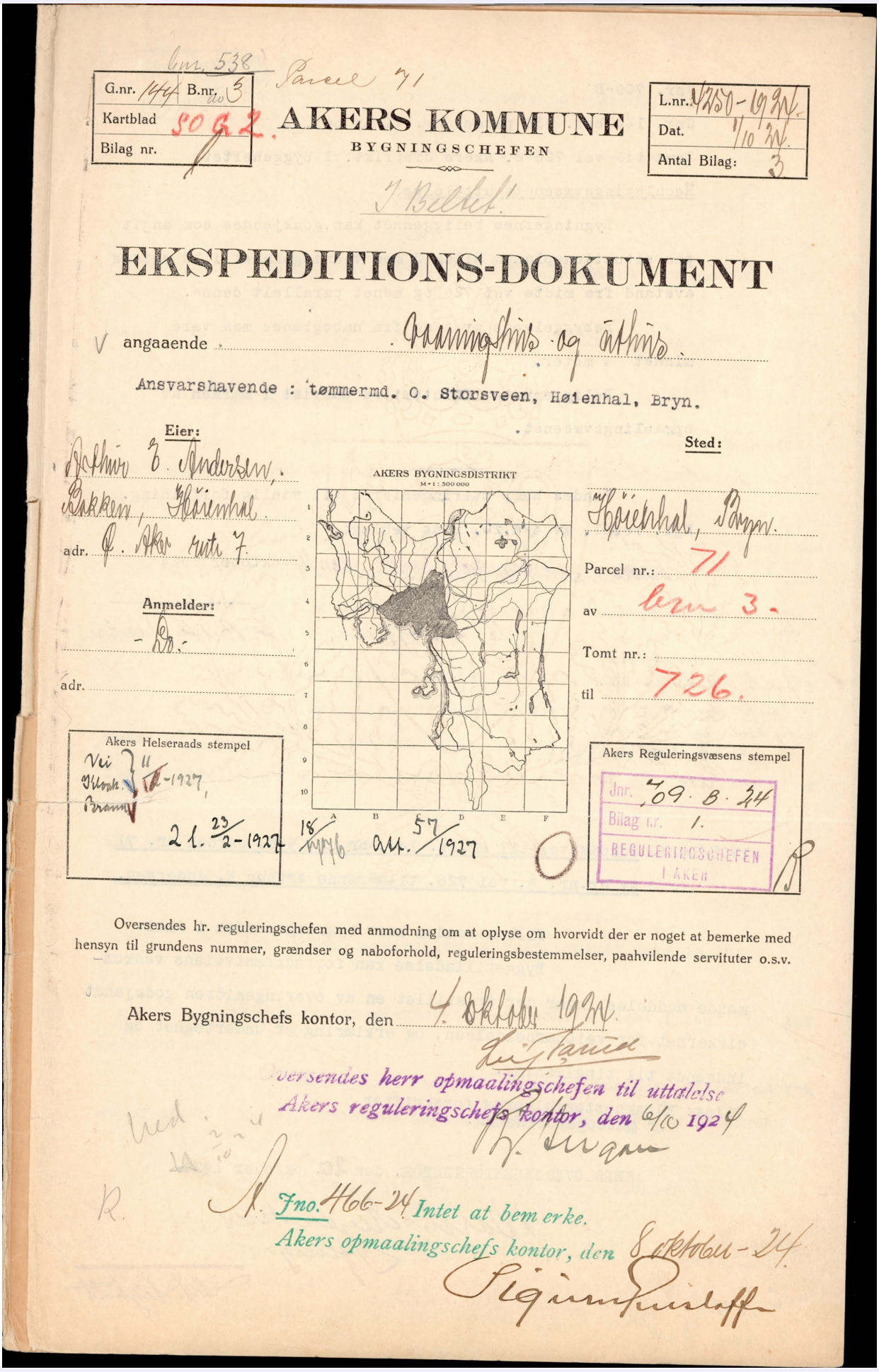
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	794,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	9 757,36
Totale avgifter	**21 761,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

2/2

Vedlegg: Kommunalinformasjon



G.nr. 144 B.nr. 5
Kartblad 50 G 2.
Bilag nr.

bm. 538 Parcel 71

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4259-1924.
Dat. 1/10 24.
Antal Bilag: 3

I Bekt.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Gjenpigelse og ändring.

Ansvarshavende : tømmermd. O. Storsveen, Høienhal, Bryn.

Eier:
Arthur B. Andersen, Bakker, Høienhal.
adr. P. Aker vei 7.

Anmelder:
- Dr. -
adr.

Sted:
Høienhal, Bryn.
Parcel nr.: 71
av bm 3.
Tomt nr.:
til 726.

AKERS BYGNINGSDISTRIKT
M = 1 : 300 000

Akers Helseraads stempel
Vei 11-1927,
21. 23/2-1927

18/1926 Aml. 57/1927

Akers Reguleringsvæsens stempel
Jnr. 709 · B · 24
Bilag nr. 1.
REGULERINGSCHEFEN I AKER

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den 4 oktober 1924.
Lie Jansen

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse
Akers reguleringschefs kontor, den 6/10 1924
H. Strøm

Jno. 466-24 Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 8 oktober-24
Sigurd Isaksen

Oslo
xxxxxx gjenpart sendt eier.

Oslo, xxxxx 9. april 1948.

144 538, O.V./EJ.

Herr tömmermester Bernt Berg,
Gartnerveien 4, Bryn st.

Ad. utvidelse av stue + bad og W.C. på gnr. 144, bnr. 538, Höyenhall, tilhörende fru Andersen.

Ifölge anmodning fra eier er besiktigelse foretatt 3/4.1948.

Det viser seg å være lekkasje på tak og vann renner ned i den nye stue. Ved undersökelse på tak er taksten istykker like under en skottrenne fra opplöft på det gamle tak, og vann renner under stenene. Rennen er ledet ut på sten på det nye tak og dette er meget uheldig og må omgjöres. Skottrenne må forlenges helt ned til takrenne.

Forvoldt skade i stue på grunn av lekkasje må utbedres.

Ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ble foretatt av kontrollör G. Berg, den 5/6. 1947.

Ved en beklagelig feil ble denne mangel oversett dengang.

Der må meldes til kontroll når arbeidet er utfört.

Gjenpart av denne skrivelse er d.d. sendt eier.

Y. Riis.

O. V.
O. Verndal.

Motta Leiligheter

G.nr. 144	B.nr. 538
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	5427
Dat.	12/9.45
Antall bilag	

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående Installasjon av stue + bad og W.C.

Eier:
Fru Andersen
Hjemliveien 9
Høyenhall
adr.

Anmelder:
Fru Andersen
adr. Hjemliveien 9
Høinhall

Sted:
Høinhall
Bryn
Parsell nr.
av
Tomt nr. 9
til Hjemliveien
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tömmerm. Bernt Berg,
Gartnervn. 4, Ö.Aker.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 3/10.45
Ferdigattest:

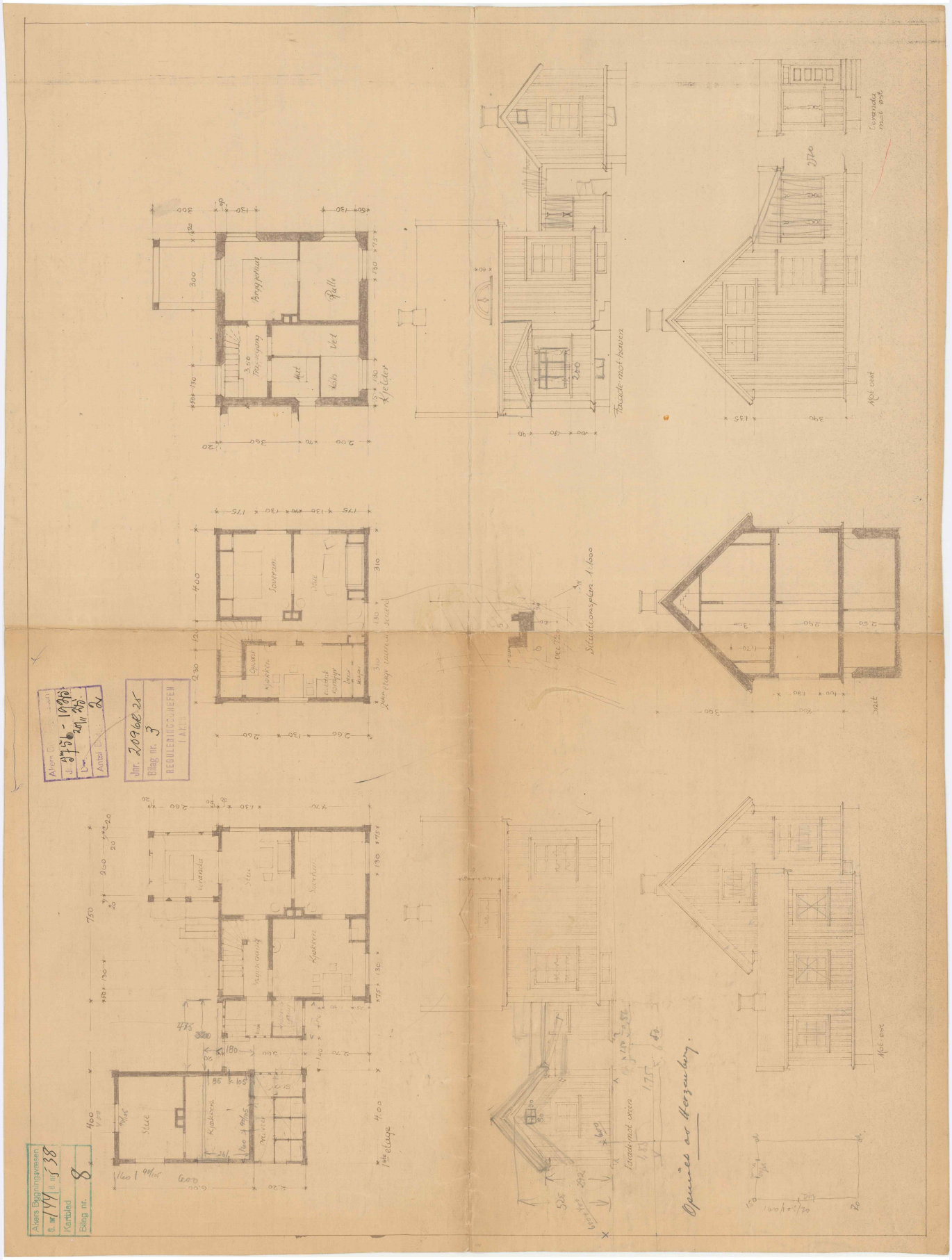
Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til Bilag nr. 1-3
Aker Kommune, bygningskontrollen den 26-9 1945
F. Faudberg.

1945.

1000 4-45 P. as.

merket ifølge Riis 12/9 45

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bad, balkong og utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hjemliveien 9	Gnr. 144, bnr. 538	71/1662

Byggherre	Ansvarshavende
Anna Andersen Hjemliveien 9 Oslo 6	Byggm. Bjarne Leirud Grefsenveien 130 Oslo 4

OV/LEK

Dato
30. mars 1973

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal

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

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for en bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hjemliveien ~~538~~ 9.	Gnr. 144, bnr. 538.	60/3461.

Byggherre

Fr. Anna Andersen
Hjemliveien 9
Bryn.

Ansvarshavende

Tekn. Egil Caspersen
c/o Gunnar Bergersen
Storgata 17
Oslo.

ov/ei

Dato

21. oktober 1963.

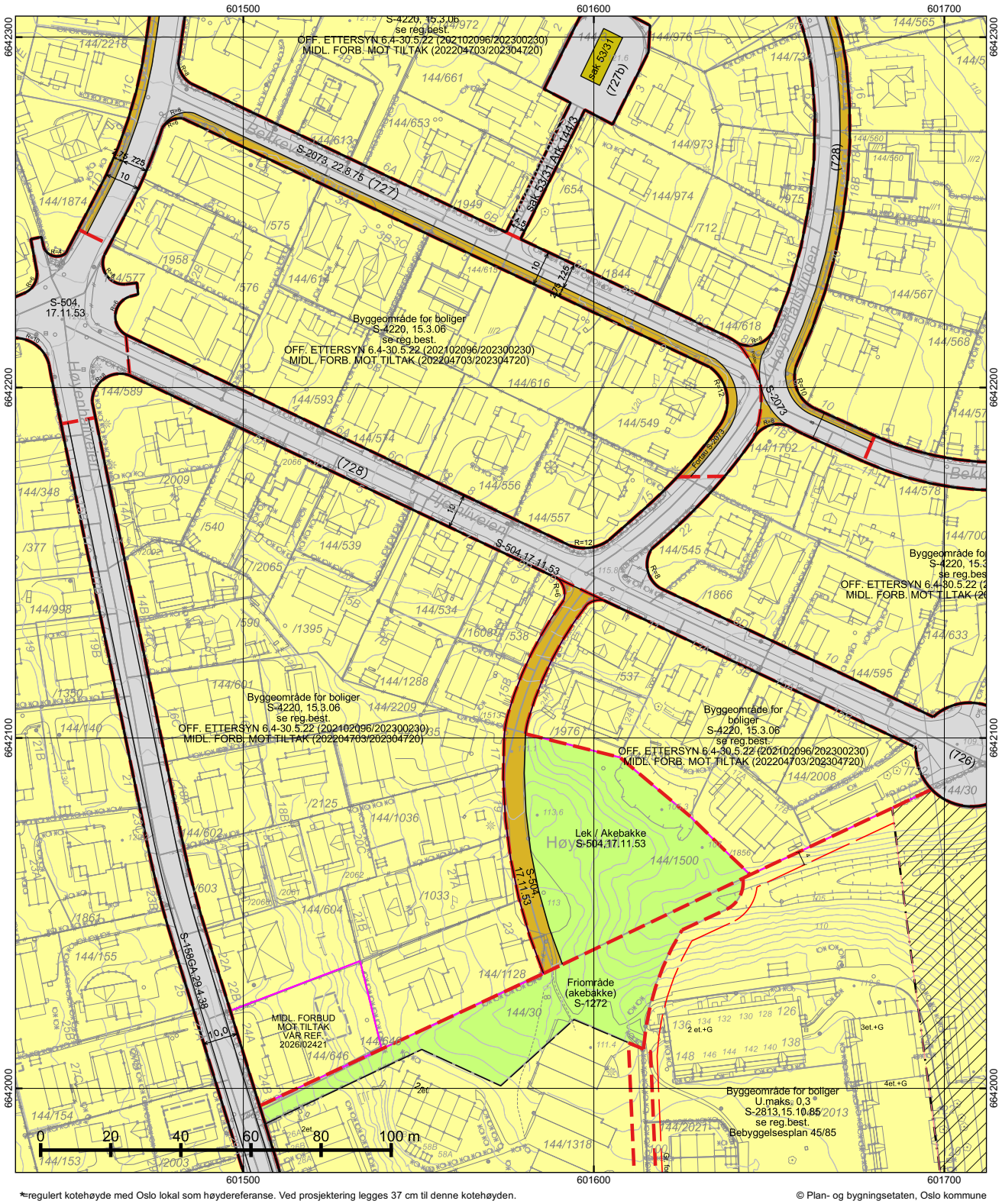
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15 . 10 000. 1375/62. R. A. —

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164504/ 86541993
Adresse: Hjemliveien 9
Gnr/Bnr: 144/1603

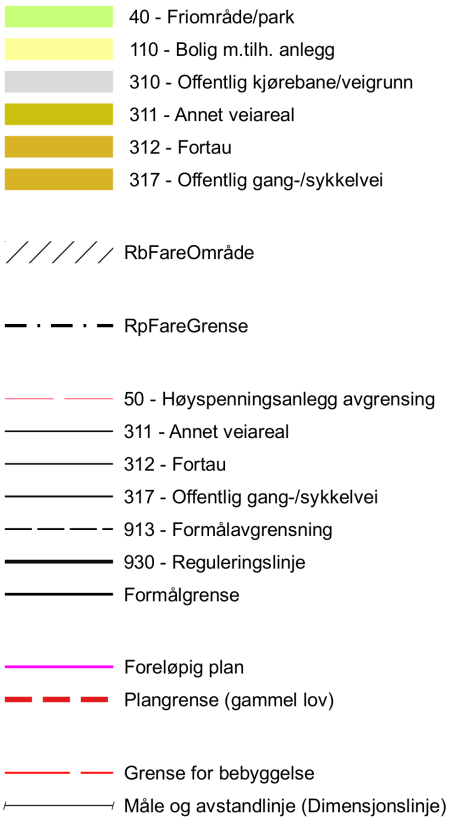
Deres ref.:
Kommentar:

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

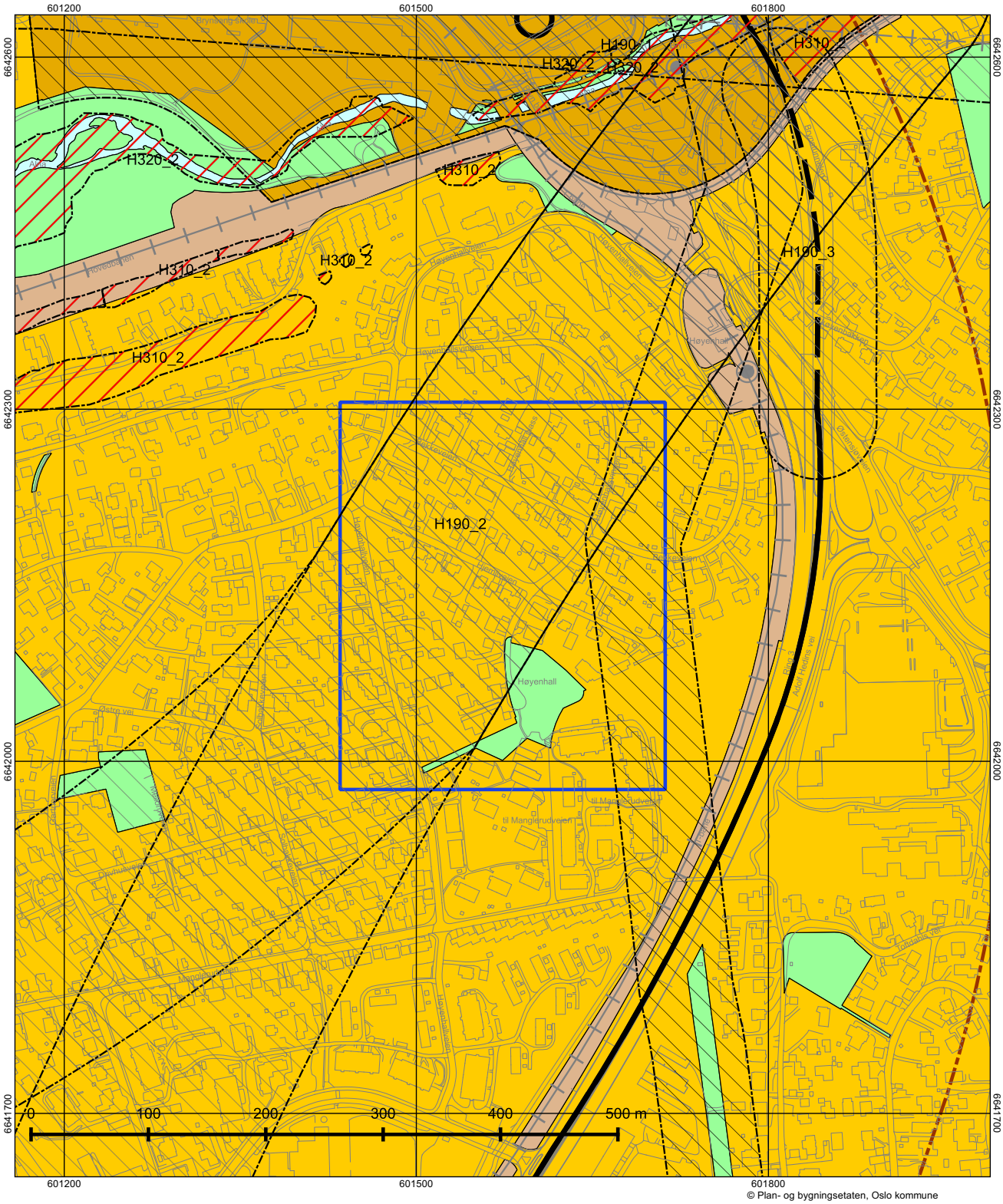
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164504/86541993
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

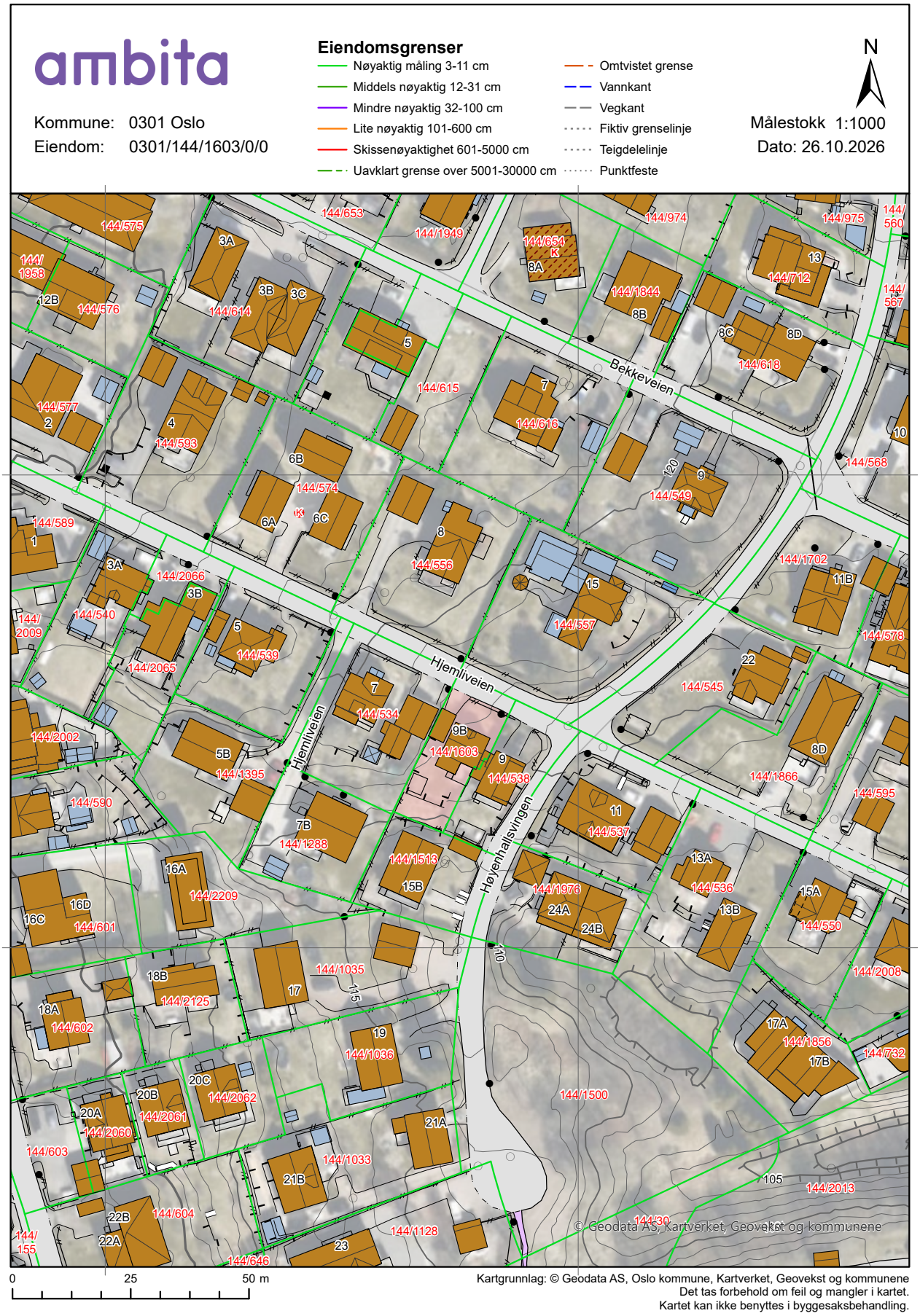
Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

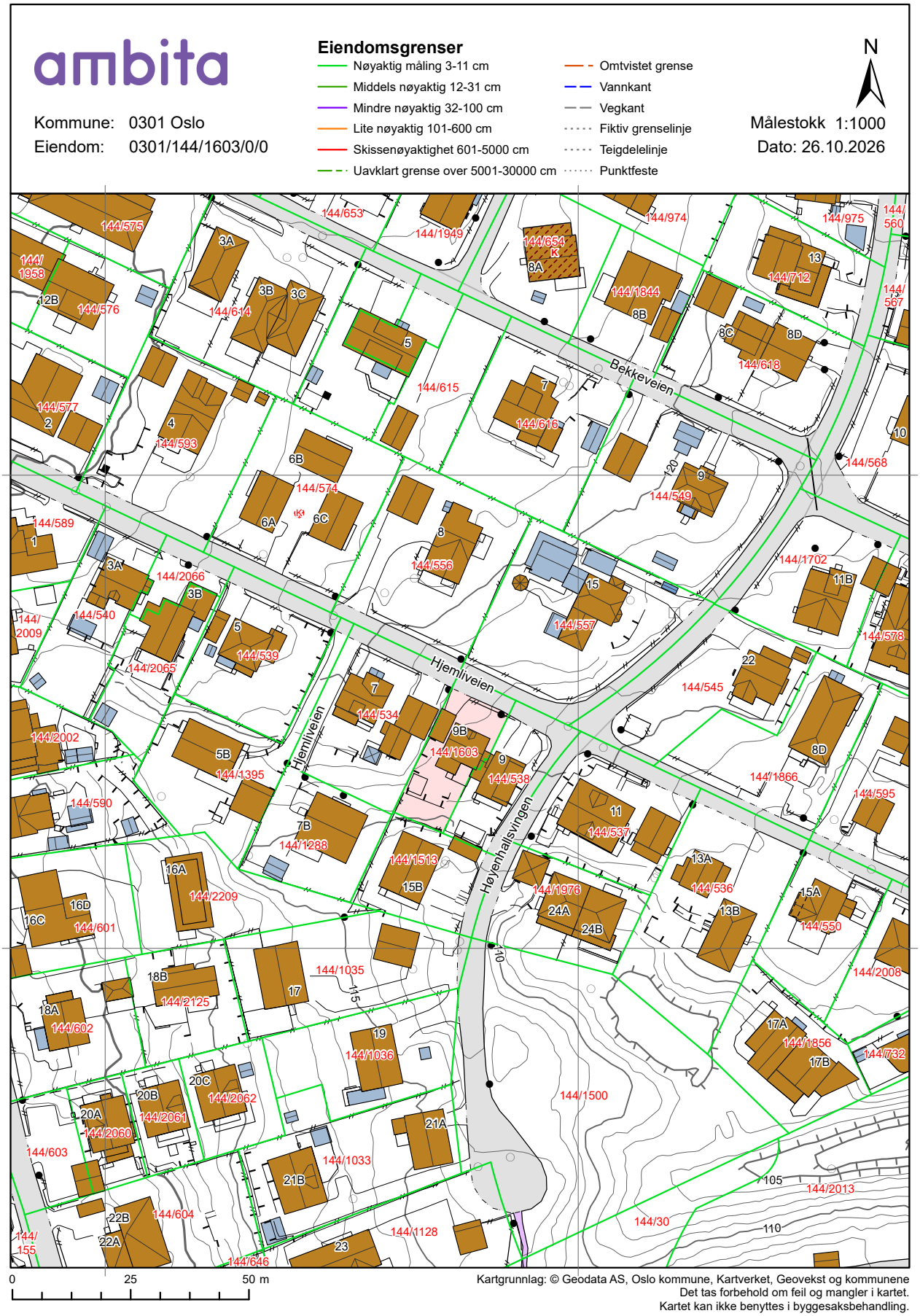
Tegnforklaring - kommuneplan



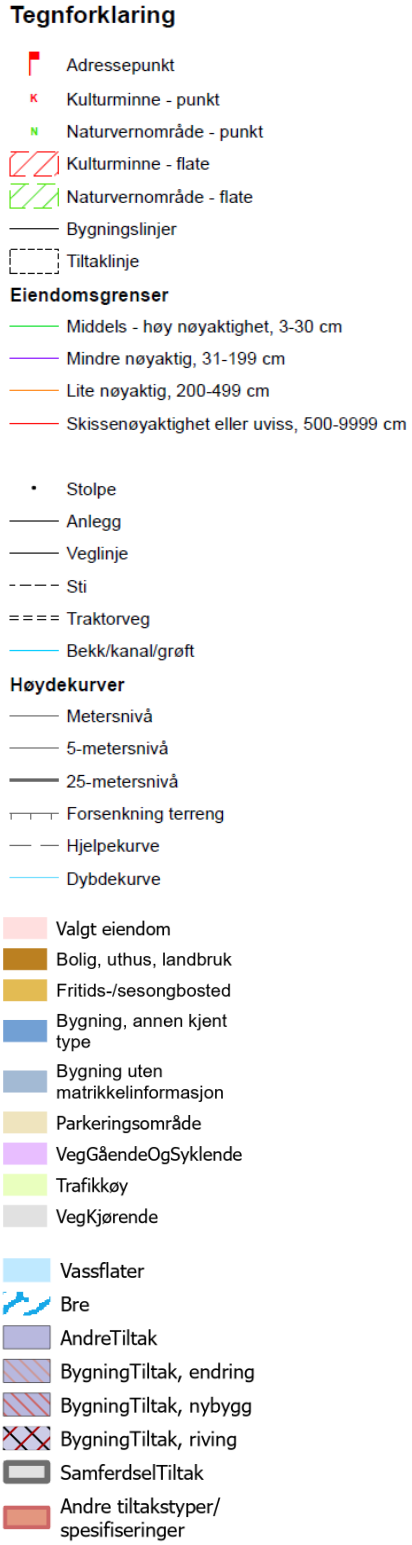
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260245 / Andreas Langseth, tlf. 94872102
Hjemliveien 9B, 0678 Oslo
Gnr. 144, bnr. 1603 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

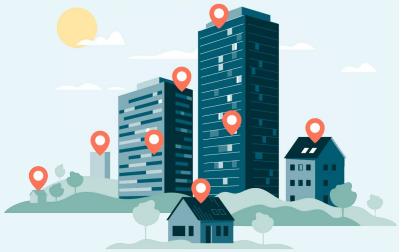
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2804260245
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2026

Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no