

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

HEMINGVEIEN 20 A

PRISANTYDNING
27 000 000,-

Innholdsrik og skjermet enebolig med solrike uteplasser.
Utleiedel + 4 sov i hoveddel. Dobbelgarasje - nær Holmen
skole.

BRA-I
299 kvm

OM EIENDOMMEN

Hemingveien 20 A er en romslig enebolig i blindvei, med kort vei til Holmen skole, marka og kollektivtransport. Hoveddelen ble gjennomgående renovert og tilbygget i 2017-2018, og byr på store oppholdsrom, moderne materialvalg og plassbygde løsninger. Her får familien fire soverom i hoveddelen, gode solforhold og uteplasser med rom for både hverdagsliv og besøk. Utleiedelen gir mulighet for ekstra inntekter.

- 299 m² BRA-i over to plan
- Godkjent utleiedel og separat praktikantdel
- 22.000,- per mnd. i skattefri leieinntekt
- Fire soverom og omkleddingsrom i hoveddelen
- To bad fra 2017-2018 og eget toalettrom i hoveddelen
- Tak tekket om i 2018
- Kvik-kjøkken med spilefronter, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Gulv i mikrosement i hoveddelens oppholdsetasje
- Plassbygde garderober og hyller
- Vannbåren gulvvarme og luft-til-vann-varmepumpe
- Balansert ventilasjon i hoveddelen
- Terrasse på ca. 29kvm
- Eiertomt på 1.231kvm
- Dobbeltgarasje og flere bilplasser på gårdsplassen

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Bruksareal (BRA)	332 m²
BRA-I	299 m²
BRA-E	33 m²
Tomteareal	1231 m²
Antall rom	8
Antall soverom	5
Byggeår	1975
Energimerking	A - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 27 000 000,-
Primær formuesverdi	kr 12 600 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 27 000 000,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 297
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 675 000

INNHold OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

Entré og hall:

Boligens hoveddel ble gjennomgående renovert og tilbygget i 2017-2018. Entréen og hallen i første etasje er meget romslig og har flislagt gulv og plassbygde garderober med hyller, skuffer og klesoppheng. I tilknytning til inngangspartiet ligger et eget omkleddingsrom med separat inngang og varmeskap for tørking av vintertøy. Dette gir en praktisk plass for skift og tørking etter skoledager, lek og turer, slik at vått yttertøy kan håndteres før man går videre inn i boligen.

Fra hallen er det forbindelse til soverommene og en malt, lukket tretrapp med teppebelagte inntrinn som leder opp til oppholdsrommene i andre etasje. Under trappen ligger et kott med tekniske installasjoner.

En-suite hovedsoveromsavdeling med egen walk-in garderobe:

Her kan du nyte luksusen av å våkne i en nesten 40 kvm soveromsavdeling. Rommet er smakfull tinnredet i dempede toner og har direkte forbindelse til en romslig walk-in garderobe med plassbygde løsninger innredet med skuffer, hyller og klesoppheng. Fra garderoben er det videre adkomst til et meget delikat dusjbad med dobbel servant. Soverom, garderobe og bad ligger i en sammenhengende adskilt del og utgjør de voksnes egen velværeavdeling.

3 øvrige soverom:

I tillegg til hovedsoverommet har hoveddelen tre soverom i første etasje. To nås fra gangen utenfor hovedsoverommet, mens det tredje har inngang fra entré- og hallområdet og forbindelse til et eget, mindre omkleddingsrom.

Ett av soverommene har flislagt gulv, mens de øvrige har teppegulv. Det er plassbygde hyller på to av soverommene og i gangen.

I gangen utenfor barnerommene er det plass til sofa og tv-løsning, perfekt som barnas egen avdeling.

Bad med badekar og vaskemuligheter:

Badet har adkomst fra gangen i første etasje og ble etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2017-2018. Rommet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og nedforet gipshimling med innfelte spotter.

Innredningen består av servantskap med glatte fronter og integrerte grep, benkeplate med overmontert servant og veggspeil. Videre finnes frittstående badekar, hånddusj med innebygget blandebatteri og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Dusjbad ved hovedsoverommet:

Dusjbadet nås gjennom garderoberommet ved hovedsoverommet og ble etablert i 2017-2018. Gulv og vegger er flislagt, med elektriske varmekabler i gulvet og innfelte spotter i himlingen.

Servantinnredningen har glatte fronter, to overmonterte servanter og et heldekkende veggspeil. Den nedsenkede dusjsonen er avskjermet med glassvegg og har integrert takdusj og hånddusj. Rommet har også vegghengt toalett med innebygget sisterner og ventilasjon tilknyttet boligens balanserte anlegg.

Stue og spisestue:

Stue og spisestue ligger i andre etasje, i åpen forbindelse med kjøkkenet. Oppholdsrommet gir plass til både sofagruppe og spisebord, med vindusflater og utganger til uteplasser på to sider av boligen.

Gulvet har mikrosement, mens vegger og himlinger har pussede og malte gipsflater. Vannbåren gulvvarme er tilknyttet en luft-til-vann-varmepumpe, og hoveddelen har balansert ventilasjon. Fra stuen er det utgang til terrassen som også nås fra kjøkkenet, og til markterrassen med pergola på motsatt side.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spiseplassen og stuen. Innredningen fra Kvik har benkeskap og høyskap med trefinerte spilefronter og integrerte grep. Kjøkkenøya danner en avgrensning mot spiseplassen og tilfører arbeids- og oppbevaringsplass.

Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskiner samt kjøl og fryseskap. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til terrassen på ca. 29 m².

Toalettrom:

Ved trappen i andre etasje ligger et separat toalettrom med mikrosement på gulvet, pussede og malte vegger og innfelte spotter i himlingen. Rommet er innredet med søyleservant og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det er vannbåren gulvvarme og ventilasjonsventil i himlingen.

Terrasser:

Fra hoveddelens oppholdsrom er det adgang til to terrasser på henholdsvis ca. 29 og 59 m². Terrassen på ca. 29 m² strekker seg langs stue og kjøkken, med utgang fra begge rom. Den har tretremer og rekkverk i tre.

Markterrassen på ca. 59 m² nås fra stuen og har støpt betongsåle, trekonstruksjoner og levegg med spiler. Pergolaen har fast tak med gjennomsiktige bølgeplater i plast og bambustekking. Et plassbygget utekjøkken med støpte benkeplater gir mulighet for matlaging utendørs, med plass til spisebord og sittegruppe på uteplassen.

God bo-økonomi med samlet skattefri leieinntekt på 22.000,- per mnd:

Utleiedel:

Utleiedelen ligger i første etasje og har egen inngang via utvendig trapp. Den inneholder et kombinert oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og plass til seng, samt et separat bad. Oppholdsrommet har malt betonggulv, pussede og malte murvegger og elektriske varmekabler.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert koketopp, stekeovn og benkekjøleskap, samt komfyrvakt og avtrekk tilknyttet et Flexit-anlegg.

Badet har flislagte overflater, varmekabler og innfelte spotter i himlingen. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører i glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Praktikantdel:

Praktikantdelen ligger i andre etasje og har egen utvendig inngang. Den inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, separat soverom og bad.

Stuen har laminatgulv. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin inngår i innredningen, og kjøkkenet har avtrekksventilator og komfyrvakt.

Badet har flislagte overflater, varmekabler og innfelte spotter. Her finnes veggmontert servant, vegghengt toalett og dusjnische med hånddusj. Veggnischer med frostede glassdører gir oppbevaringsplass, og rommet har håndkletørker samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Uthus:

Adskilt fra boligen ligger et frittstående uthus fra 2013, som benyttes til treningsrom og kontor. Plasseringen gir et eget sted for trening og arbeid utenfor hovedhuset.

Garasje og parkering:

Boligen har en integrert dobbelgarasje på ca. 33 m² BRA-e, med støpt dekke og elektrisk leddport. Den steinsatte gårdsplassen har i tillegg plass til flere biler.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

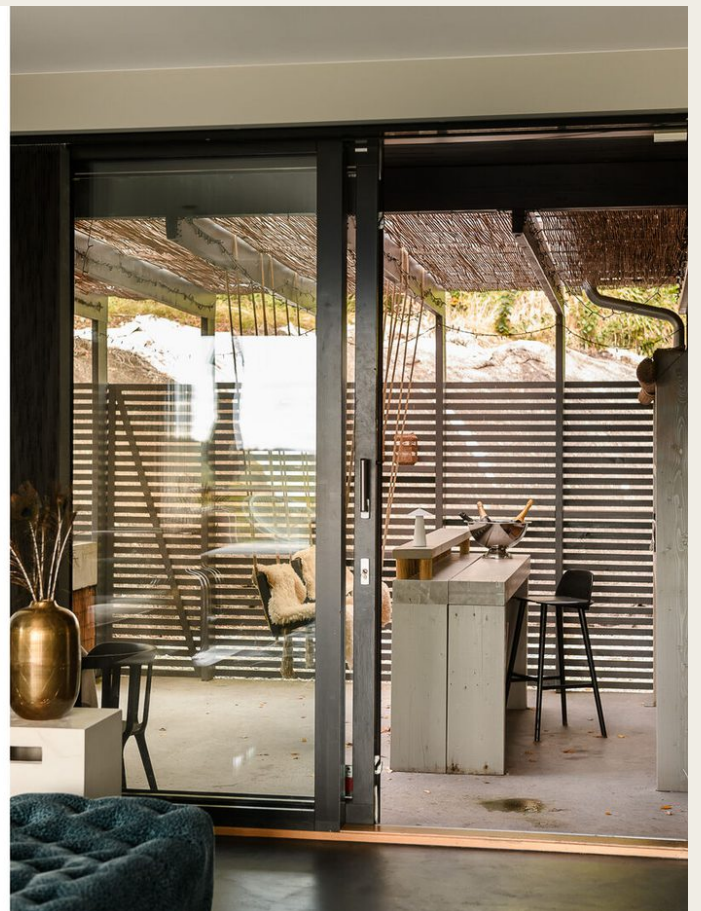
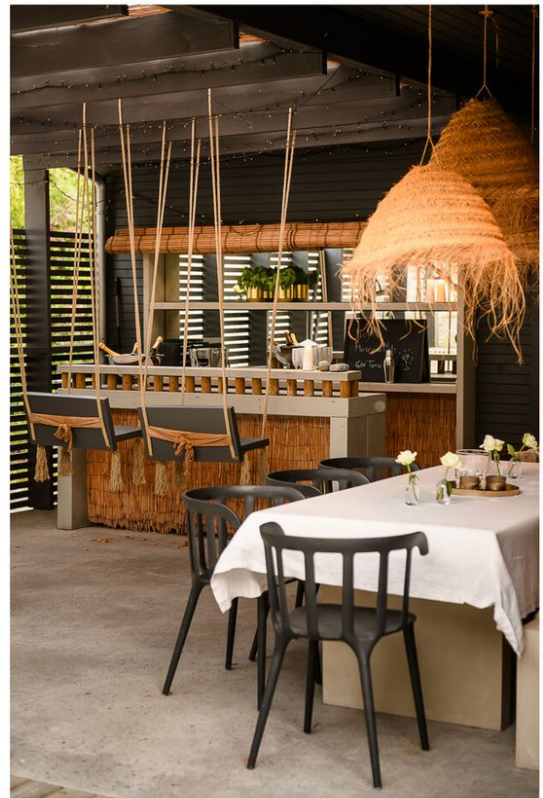
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



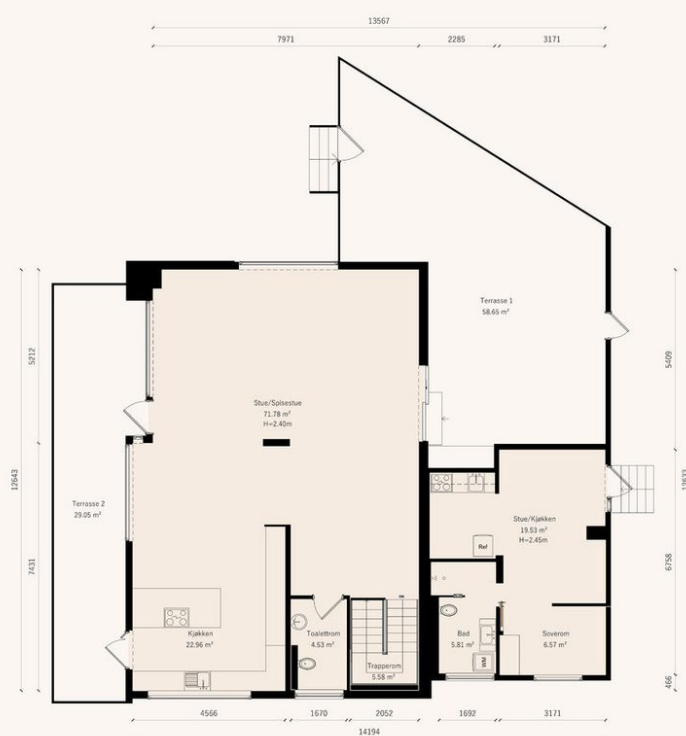








Les mer om
arealberegningen

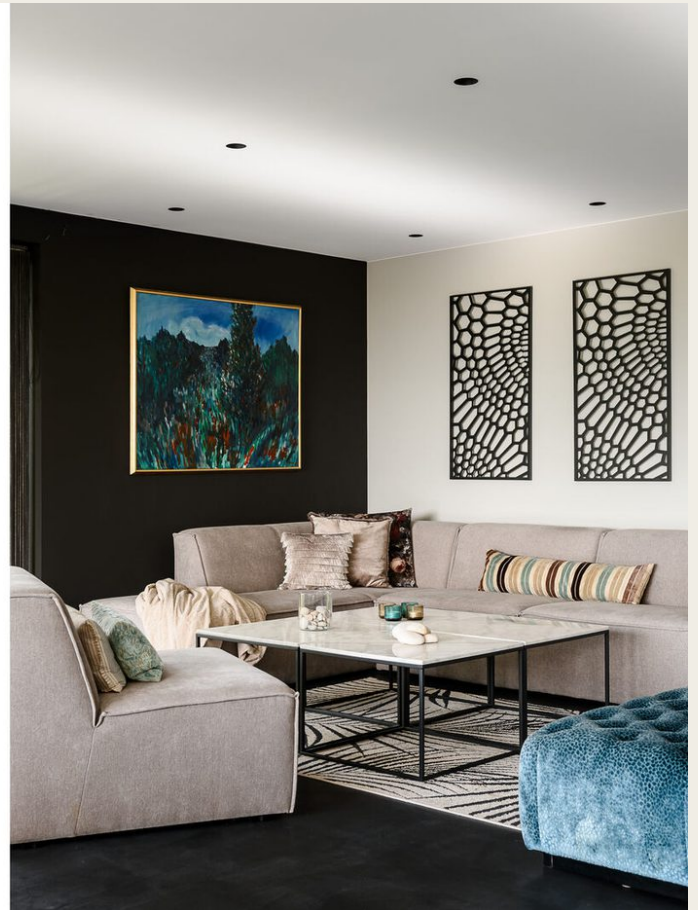


Hemingveien 20

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



















Les mer om
arealberegningen



Hemingveien 20

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

















Les mer om
arealberegningen



Hemingveien 20

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa













BELIGGENHET

Hemingveien 20 A ligger tilbaketrukket i en blindvei i det etablerte boligområdet Lybekk og Kragaskogen i Vestre Aker. Her bor du med gangavstand til Holmen skole, dagligvarebutikk og flere idrettstilbud, samtidig som bussforbindelser gir enkel tilgang til Majorstuen. Området har grønne omgivelser og nærhet til turmulighetene rundt Holmenkollen og i Marka. Beliggenheten passer godt for familier som ønsker å kombinere skole, fritidsaktiviteter og daglige gjøremål i nærområdet.

SKOLER OG BARNEHAGER

Holmen skole ligger omtrent 400 meter fra boligen, tilsvarende rundt fem minutters gange. Skolen har en foreldrebasert trafikkvaktordning om morgenen, blant annet ved den lysregulerte kryssingen av Holmenkollveien ved Lybekkveien. Ordningen bidrar til en tryggere skolevei og er et konkret uttrykk for foreldrenes engasjement i nærmiljøet.

Eiendommen tilhører Midtstuen skole på ungdomstrinnet. Skolen ligger omtrent 1,6 kilometer unna. Rudolf Steinerskolen i Oslo og Persbråten videregående skole ligger også i området.

For de yngste finnes flere barnehager innen gangavstand, blant annet Arnebråtveien barnehage, Kragaskogen barnehage og Kattugla Steinerbarnehage. Disse ligger omtrent 10-11 minutters gange fra boligen.

DAGLIGVARER OG SERVICETILBUD

MENY Gressbanen ligger rundt syv minutters gange unna og har ferskvaretilbud og eget bakeri. Vitusapotek Gressbanen ligger like ved, slik at flere av hverdagens ærender kan samles på samme tur. Joker Holmenkollen er et annet dagligvarealternativ i gangavstand.

På Slemdal, Vinderen og Røa finnes ytterligere butikker, spisesteder og servicetilbud. Majorstuen byr på et større utvalg av forretninger og serveringssteder, blant annet langs Bogstadveien.

IDRETT OG AKTIVITETER

Gressbanen og Readys nye Eckbobanen er sentrale møteplasser for idrett i nærmiljøet. Her finnes fotballtilbud i sommerhalvåret og kunstis til bandy og skøyteaktiviteter om vinteren. Gressbanen ligger omtrent 600 meter fra boligen, og nærheten gjør det praktisk å følge opp barnas fritidsaktiviteter.

Ved Holmen skole ligger Holmenkollen Tennisklubb i Bjørnveien, med tennisbaner og kurs for barn og voksne. Oslo Tennisklubb, OTK, på Madserud er et ytterligere tilbud for tennisinteresserte.

Heming har anlegg på Slemdal og ved Gråkammen og tilbyr en rekke aktiviteter, blant annet fotball, tennis, padel, turn, trampoline og langrenn. I nærområdet finnes også Kragaskogen balløkke og muligheter for uorganisert lek og aktivitet.

KOLLEKTIVTRANSPORT

Fra boligen er det omtrent fire minutters gange til Lybekkveien holdeplass, der buss 46 går til Majorstuen. Buss 45 gir også forbindelse til Majorstuen fra Gressbanen holdeplass. Dette gir flere alternativer for reiser til byens øvrige kollektivnett.

Besserud T-banestasjon ligger omtrent 13 minutters gange unna. Herfra går linje 1 mot Majorstuen og sentrum, og i motsatt retning mot Holmenkollen og Frognerseteren.

TUR OG FRILUFTSLIV

Området gir et godt utgangspunkt for både korte hverdagsturer og lengre utflukter. Holmendammen og grøntområdene rundt vannet byr på turmuligheter i nærmiljøet, mens Mærradalen har tursti gjennom et frodig bekkedrag.

Marka kan utforskes fra blant annet Midtstuen, Holmenkollen og Frognerseteren, med stier og skogsveier i sommerhalvåret og skiløyper når forholdene ligger til rette. Vettakollen og Båntjern er aktuelle turmål, mens Bogstadvannet byr på bademuligheter om sommeren.

Holmenkollen nasjonalanlegg, Skimuseet og Korketrekkeren gir ytterligere muligheter for opplevelser og aktivitet gjennom året.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 29.09.2026:

Overflater:

Gulv: Flisbelagte gulv i entré, trappehall, garderobe, mellomgang, et soverom og kott under trapp. Tepper på øvrige soverom og omkleddingsrom. Avrettingsmasse og microsement i andre etasje. Malt betongdekke i utleiedel og laminatgulv i praktikantdel. Gulvspon på kaldtloft og støpt dekke i garasje.

Vegger: Pussede og malte murvegger i kott under trapp og utleiedel, samt pussede og malte vegger i garasje. Øvrige vegger med pussede og malte gipsplater, stedvis med bakenforliggende OSB- og sponplater.

Himling: Pussede og malte gipsplater, stedvis med innfelte spotter.

Overflatene er hovedsakelig malt i 2017 ifølge selger. Stedvis mindre bom/hull lyd i fliser i entré/trappehall og mellomgang, og mindre svikt og ujevnheter i laminatgulvene i praktikantdelen.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har en moderne innredning fra Kvik med trefinerte spilefronter og integrerte grep. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp med avtrekk i innfelt avtrekksvifte fra Thermex, to stekeovner, to oppvaskmaskiner, kjøøl og fryseskap samt kjøkkenøy som romdeler mot spisestue. Ifølge selger er oppvaskmaskinene (Electrolux) fra 2022, koketoppen (Witt) fra 2019 og stekeovnene (Bosch) fra 2020 eller senere. Det er montert takmontert avtrekksventilator med direkte utsug tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, og slagdør med 3-lags isolerglass ut til terrasse.

Kjøkken utleiedel 1. etasje:

Kjøkkeninnredningen har benkestammer og veggstammer med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, benkekjøleskap, synlig komfyrvakt og integrert avtrekksventilator med direkte utsug via Flexit ventilasjonsløsning.

Kjøkken praktikantdel 2. etasje:

Kjøkkeninnredningen har benkestammer og veggstammer med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, synlig komfyrvakt og integrert avtrekksventilator med mekanisk avsug via hoveddelens balanserte ventilasjonsanlegg.

Bad 1. etasje:

Badet ble etablert i 2017 og har flisbelagte vegger og flisbelagt gulv med nedsenket dusjsone, elektriske varmekabler og nedfôret gipshimling med innfelte spotter. Rommet er innredet med heldekkende benkeplate med overmontert servant, ettgreps blandebatteri, veggspil og servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sisterne, frittstående badekar, innebygget ettgreps blandebatteri med hånddusj, avsatt plass og opplegg for to vaskemaskiner og en tørketrommel, samt ventilasjonsventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Dusjbad 1. etasje:

Dusjbadet ble etablert i 2017 og har flisbelagte vegger, flisbelagt gulv med nedsenket dusjsone, elektriske varmekabler og nedfôret gipshimling med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med heldekkende benkeplate med to overmonterte servanter, ettgreps blandebatterier, heldekkende veggspil og servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Videre finnes vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sistene, gulvmontert dusjvegg i glass, innebygget ettgreps blandebatteri, hånddusj, integrert takdusj og ventilasjonsventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har gulv i avrettingsmasse og microsement, pussede og malte vegger samt pusset og malt gipshimling med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med søyleservant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sistene, vannbåren gulvvarme og ventilasjonsventil i himling.

Dusj/wc utleiedel 1. etasje:

Badet har flisbelagte vegger, flisbelagt gulv med varmekabler og nedfôret gipshimling med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med servantskap med glatt front, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjhjørne med gulvmontert skinne og skyvedører i glass, samt opplegg for vaskemaskin. Varmekjele for vannbåren varme er montert på gulv. Rommet har ventilasjonsventil via Flexit ventilasjonsløsning og har oppgraderingsbehov på grunn av eldre våtromsløsninger.

Tilstandsgrader dusj/wc utleiedel (tilstandsrapport s. 14-15):

TG3 Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, med eldre sluk uten synlig klemringsfunksjon og membranløsning. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon, og våtrommet må påregnes å ha behov for renovering. Kostnadsestimat kr 100 000-200 000.

TG2 Overflater vegger og gulv: Riss og sprekker i enkelte fuger, og sprekk i nedfelt plate i gulv under vaskemaskin.

TG2 Gulvkonstruksjon og fall: Sluk er plassert innenfor gulvskinnen, og det kan forekomme vannlekkasje der vann ikke går til sluk. Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

TG2 Sanitærutstyr og innredning: Mindre svell/fuktmerker på front av servantskap.

TG2 Ventilasjon/varme: Varmekablenes normale brukstid er mer enn halvgått.

TG IU Hulltaking: Hulltaking er ikke utført, da omsluttende vegger består av betong mot yttervegg. Grunnet våtrommets alder kan det ha oppstått avvik som ikke er oppdaget, og dette kan være en risikokonstruksjon.

Dusj/wc praktikantdel 2. etasje:

Badet har flisbelagte vegger, flisbelagt gulv med varmekabler og nedfôret gipshimling med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med veggmontert servant med ettgreps blandebatteri, veggspil, vegghengt toalett med innebygget sistene, veggisjer med hyller og frostede glassdører, dusjnise med veggmontert blandebatteri og hånddusj, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt veggmontert håndklettørker. Rommet har ventilasjonsventil tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg og har oppgraderingsbehov på grunn av eldre våtromsløsninger.

Tilstandsgrader dusj/wc praktikantdel iht. tilstandsrapport:

TG3 Vanntett sjikt, membran og sluk: Eldre våtromsløsninger etablert før år 2000, med eldre sluk uten synlig klemringsfunksjon og membranløsning. Det er ikke registrert lekkasjer eller avvik i underliggende himling. Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid rundt sluk. Kostnadsestimat kr 100 000-200 000.

TG2 Overflater himling: Sprekker og riss i plateskjøter.

TG2 Overflater vegger og gulv: Riss og sprekker i enkelte fuger, samt bom under fliser.

TG2 Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring, og konstruksjonen bør observeres jevnlig.

TG2 Varmer: Varmekablenes normale brukstid er mer enn halvgått.

TG IU Hulltaking: Hulltaking er ikke utført, da omsluttende vegger er dobbeltforet og lydisolert. Grunnet våtrommets alder kan det ha oppstått avvik som ikke er oppdaget.

Bad/wc og dusjbad/wc 1. etasje, TG IU Hulltaking (tilstandsrapport s. 13):

Hulltaking er ikke utført, da omsluttende vegger består av yttervegger i betong, flisbelagte vegger og plassbygde garderobeskap. Fuktsøk med fuktindikator ga ikke utslag. Det er registrert en mindre utsparring i rustfri slukdel i rennesluket for å lette uttak av vannlås ved rengjøring, uten rustdannelse eller funksjonssvikt.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.09.2026:

Bygning generelt:

Frittliggende enebolig over to etasjeplan med godkjent utleiedel og praktikantdel, samt dobbel garasje. Hoveddelen er gjennomgående renovert og tilbygget fra 2017–2018. Grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner. Tilbygg og vegger over grunnmur er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trepaneler. Støpt betongdekke i 1. etasje og etasjeskillere i isolert trebjelkelag. Valmet takkonstruksjon oppført i W-stoler av tre. Garasjetak er oppført som flat takkonstruksjon som er igjenbygget og ikke besiktiget. Manglende tilgang og inspeksjon av garasjetaket medfører økt usikkerhet for skjulte feil og mangler. Hovedtak og garasjetak er tekket med takshingel, omtekket i 2018 av A. Hansen Gruppen AS. Takrenner, nedløpsrør og pipebeslag er i stål.

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 3-lags isolerglass merket 2017 og utvendige vedlikeholdsfrie beslag i hoveddelen. I utleiedel og praktikantdel er det malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Det er ikke registrert eller opplyst om punkterte glass ved befaring. Enkelte av de eldste vinduene er vanskelige å åpne og lukke, og det er påvist synlige fuktsprekker i nedre del av vindusrammer samt oppsprukket maling.

Dører:

Hoveddelen har to inngangsdører med kodelås; hovedinngangsdør med malte overflater og glassfelt, samt sideinngangsdør med malt innside og utvendige malte trepaneler. Inngangsdører til utleiedel og praktikantdel har malte og behandlede treoverflater samt glassfelt. Dør til utleiedel har registrert knust glass. Elektrisk leddport til dobbel garasje.

Terrassedør:

Terrassedører av typen slagdør fra kjøkken og hovedsoverom, samt heve-/skyvedører fra stue. Samtlige dører er utstyrt med 3-lags isolerglass merket 2017.

Balkonger / Terrasser:

Terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue og kjøkken, oppført som tilbygg med underliggende oppholdsrom, tretremmer på takshingel, svakt skrånende undertak og rekkverk i trekonstruksjoner (rekkverkshøyde målt til 0,86 meter). Markterrasse på ca. 59 m² med støpt betongsåle og trekonstruksjoner med rekkverk og levegg i spilekonstruksjon. Markterrassen har pergola i trekonstruksjon tekket med gjennomsiktige plast bølgeblikkplater og bambus, samt plassbygget utekjøkken i tre med støpte benkeplater. Det er ikke foretatt undersøkelser av bølgeblikkplatene på pergolaen. Fast tak kan påvirke eiendommens BRA/BYA, og forholdet bør undersøkes med bygningsmyndigheten.

Utvendige trapper:

Støpt betongtrapp med malte overflater fra bakhage til utleiedel. Støttemur og trinn belagt med skiferheller. Skiferheller er stedvis løse, og det er manglende rekkverk på støttemur med fallhøyde mer enn 0,50 meter. Løse skiferheller bør festes eller skiftes ut, og mangelfull sikring kan føre til fallulykker.

Innvendige dører:

Profilerte dører med malte overflater, tetningslister i dørkarmer og skyvedører med glassfelt. Det er registrert overflateslitasje på dørkarmer, terskler og dørblader.

Tomteforhold:

Boligen ligger med skrånende terreng mot grunnmur, og terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir økt risiko for vannansamling mot grunnmuren. Det er ifølge eier drenert og lagt knotteplast langs grunnmuren, men forholdene bør undersøkes og dokumenteres. Det er drenert rundt bygningens grunnmur inntil 2 meters dybde med isolering av grunnmur, utført av Alt Service AS, og dokumentasjon er fremvist for takstingeniøren. Eier opplyser at bekken i bakkant av tomten ved store nedbørsmengder kan oversvømme gårdsplassen, og at gitter foran rørføring under gårdsplassen ikke må være montert, da dette ved flom vil gå tett. Stensatt innkjørsel og gårds plass har behov for justeringer etter tidligere oversvømmelse. Området rundt bekken bør av sikkerhetsmessige grunner sikres. Det foreligger ifølge eier ingen pålegg om dette.

Uthus:

Frittstående uthus oppført i 2013, benyttet som treningsrom, med tilbygget skjul. Uthuset er ikke vurdert i tilstandsrapporten.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, og omteking utløser ikke plikt til montering av snøfangere på hovedtaket. Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter (målt til 0,86 meter), og det mangler rekkverk i trapp fra hage. Det er manglende rekkverk på støttemur med fallhøyde mer enn 0,50 meter. Rekkverkshøyden bør økes, og mangelfull sikring kan føre til fallulykker.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.09.2026:

Vannledninger:

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem i hoveddel og praktikantdel, med fleksible vannledninger lagt i trekkerør fra fordelerskap med avrenningsrør til tappesteder. I utleiedelen er det eldre skjulte rørføringer. Fordelerstammer og tilhørende rørføringer er ikke tilfredsstillende merket.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør i plast fra kjøkken og våtrom.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon i alle oppholdsrom i hoveddelen. Mekanisk ventilasjon fra Flexit i utleiedelen med avsug fra kjøkken og våtrom, samt veggventil i stue. Praktikantdelen har mekanisk avsug fra kjøkken og våtrom tilknyttet hoveddelens balanserte ventilasjonsanlegg. Kjøkkenene har avtrekksventilatorer med direkte avtrekk.

Varmtvannstank:

To gulvmonterte 188 liters varmtvannsberedere på 3+3 kW plassert i kott under trapp til 2. etasje i hoveddelen, montert med lekkasjefølere og fast kontaktpunkt. I tillegg er det innebygget varmtvannsbereder i varmepumpen som forsyner utleiedel og praktikantdel.

Varme:

Luft-til-vann-varmepumpe med vannbåren gulvvarme i hoveddelen. Elektriske varmekabler i gulv på våtrom. Utleiedelen har eldre elektriske varmekabler i oppholdsrom (varmekabler var avslått og ikke funksjonstestet under befaring). Det anbefales termografering og funksjonstesting av varmekablene i utleiedelen. Tidligere oljefyringsanlegg er frakoblet og oljetank opplyses fjernet.

Elektrisk anlegg:

Nytt elektrisk spredernet i hoveddelen med sikringsskap plassert i kott under trapp. Utleiedelen og praktikantdelen har eldre spredernet og sikringsskap med automatsikringer i vegg i stuen. Elektroarbeider i boligen er utført av Elmann AS, og dokumentasjon som risikokontroll, samsvarserklæringer og sluttkontroller er registrert på Boligmappa. Takstingeniøren har foretatt en forenklet stikkprøvekontroll i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik kontroll ikke avdekker. Det lokale eltilsynet (Elvia) gjennomførte anleggskontroll 07.05.2018, avsluttet uten feil og uten registrerte avvik. Ingen kommende tilsyn er registrert.

Brannsikkerhet:

Synlige røykvarslere og slukkeutstyr. Slukkeutstyr bør ikke være eldre enn 10 år, og røykvarslere og slukkeutstyr bør kontrolleres ved overtakelse. Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Enebolig

INNHold

Frittliggende enebolig over to etasjeplan som består av følgende rom:

1. etasje: Entré/trappehall, garderobe, mellomgang, bad/wc, dusjbad/wc, fire soverom, omkleddningsrom, kott under trapp, samt en utleiedel med stue med åpen kjøkkenløsning og dusj/wc.
2. etasje: Trappegang, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue, samt en praktikantdel med stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og dusj/wc.

Boligen har to terrasser tilknyttet 2. etasje med et samlet areal på ca. 88 m². Dette utgjør en terrasse på ca. 29 m² og en markterasse med pergola på ca. 59 m².

Eiendommen har en integrert dobbel garasje på 33 m² i 1. etasje.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. 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.

Adkomst til eiendommen er via Hemingveien, som er regulert som felles avkjørsel fra Lybekkveien (reguleringsplan S-2127). Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Det er tinglyst erklæring (dok.nr. 2008/436481, tinglyst 30.05.2008) som gir gnr. 27 bnr. 2748 bruksrett til kjørbær atkomstvei i den felles regulerede avkjørselen over blant annet denne eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Kopi av erklæringen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

PARKERING

Parkering i integrert dobbelgarasje med elektrisk leddport. For øvrig parkering på stensatt gårdsplass. Det er ikke etablert lademulighet for elbil.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtakelse kan finne sted og at overtakelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) (plan-ID S-4220), vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan S-4220 «Småhusplanen», vedtatt 15.03.2006. Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har avgjort 14.10.2025 å ikke godkjenne revidert småhusplan for Oslo kommune. Begrunnelsen er at planen ikke oppfyller krav til vurdering av flom- og skredfare. Det er midlertidig forbud mot tiltak i de aktuelle områdene (saksnnummer 202304720 hos PBE). Forbudet gjelder fram til ny plan er vedtatt. I områder omfattet av midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre tiltak etter Plan- og bygningsloven uten at tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for felles avkjørsel mellom Lybekkveien og Holmenkollveien i Hemingveiens trase (vei 1014) (plan-ID S-2127), vedtatt 29.03.1976. Planen berører eiendommens adkomstareal og har ingen egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:

- Hensynssone H320_2: Elveflom

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som faresone for flom. Det kan være begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær faresonen. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

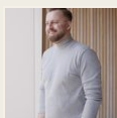
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

v 16.0, 03/10/2026, kl: 14:00

Nabolagsprofil

Hemingveien 20A - Nabolaget Lybekk/Kragstogen - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lybekkveien Linje 1N, 46	4 min 0.3 km
Besserud Linje 1	13 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.3 km

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	16 min 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

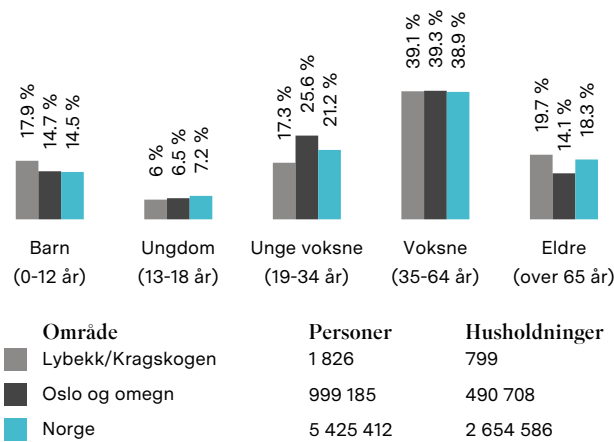
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-6 år) 67 barn	10 min 0.7 km
Kragstogen barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Meny Gressbanen	7 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



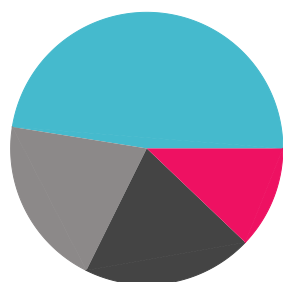
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Gressbanen	7 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.6 km	
⚽	Kragaskogen	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚰	Hovseter Velvære	16 min	🚶
🚰	SATS Njårdhallen	19 min	🚶

Boligmasse



20% enebolig
20% rekkehus
47% blokk
12% annet

«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Senter

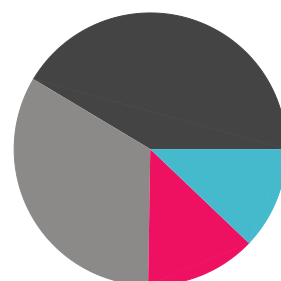
5 min 🚶



Boots apotek Slemdal

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
41% 6-12 år
12% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



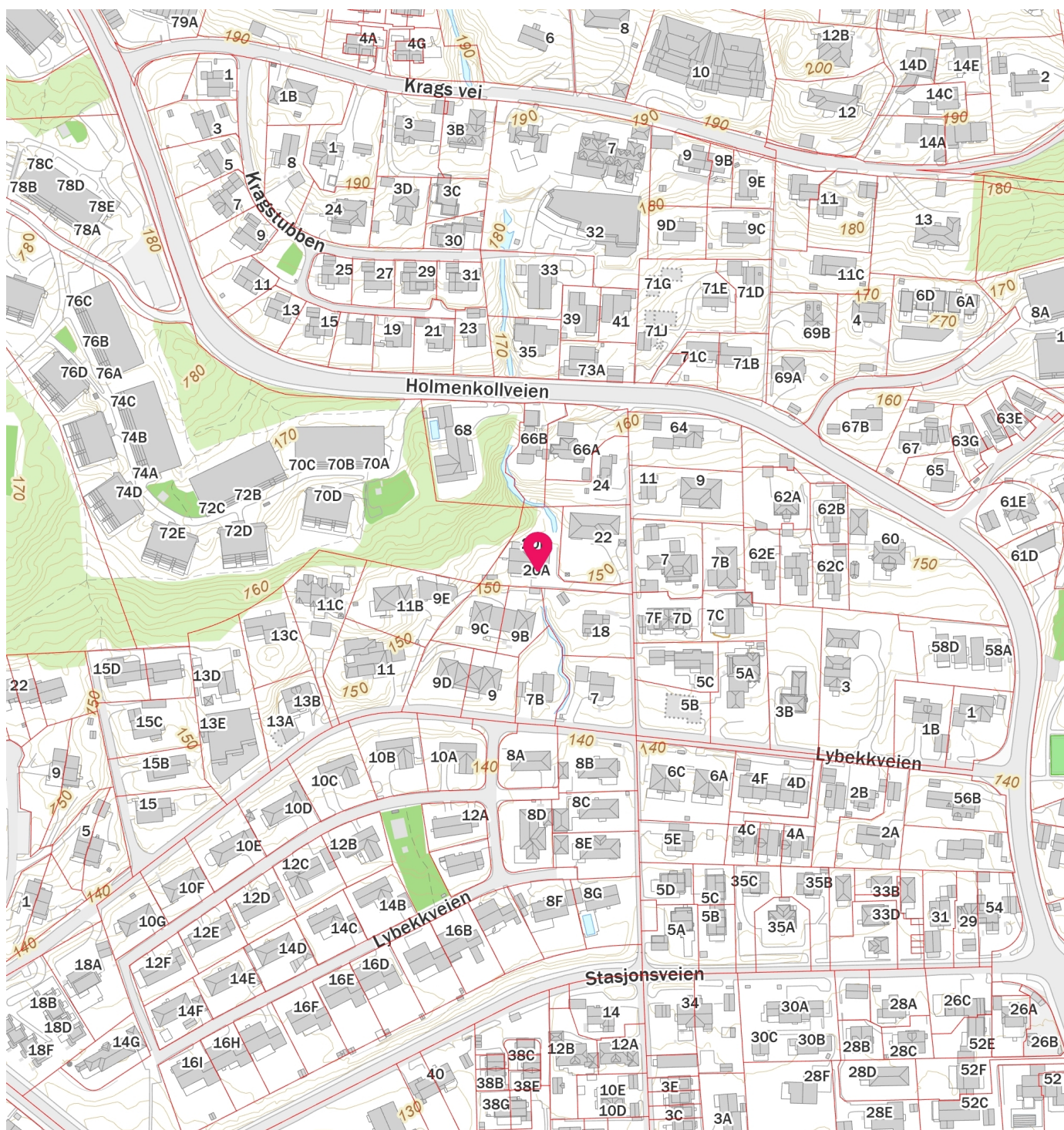
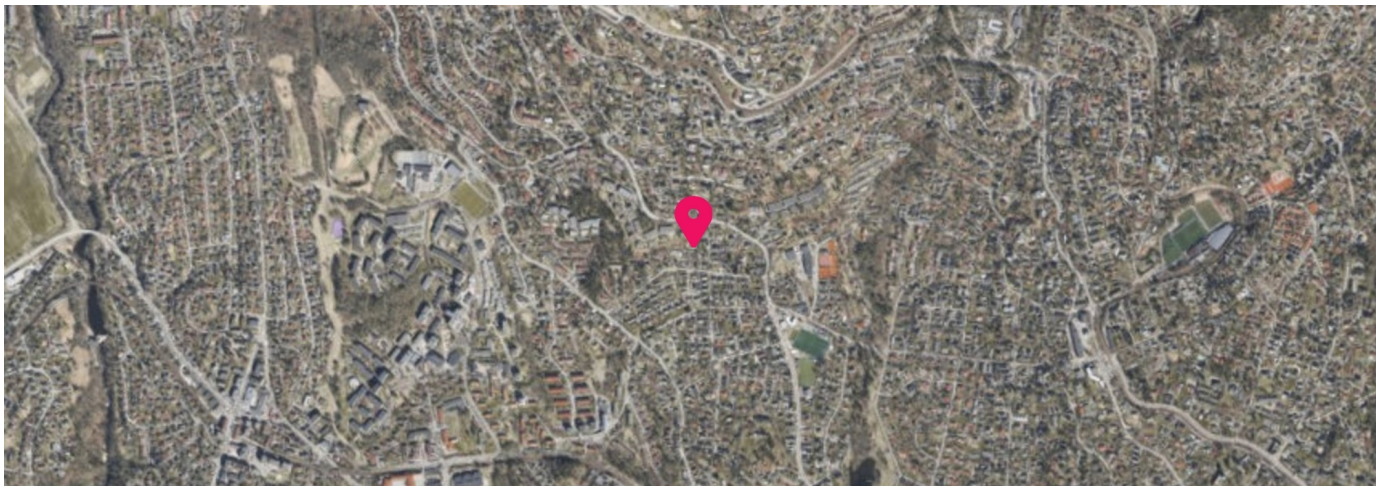
0%

47%

Lybekk/Kragaskogen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

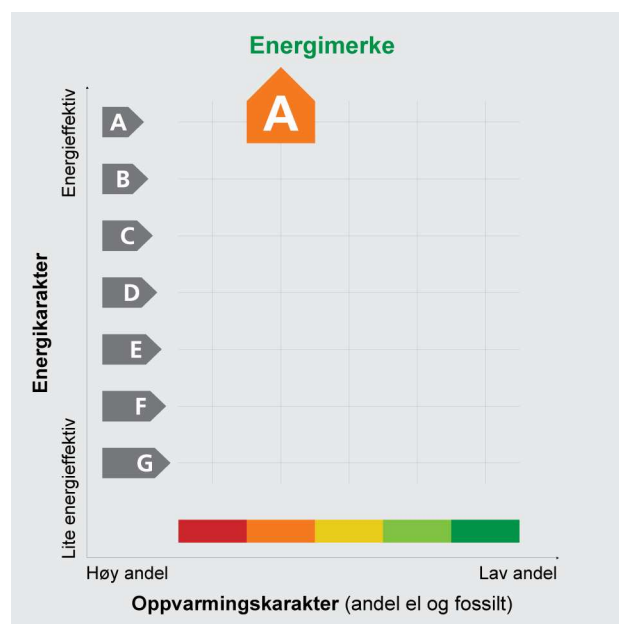
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Hemingveien 20 A
Postnr	0772
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	27
Bnr.	1764
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80714017
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1027272
Dato	04.07.2019

Innmeldt av Byggesakskonsulent AS v/ Kristoffer Tveit



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG MED UTLEIEDEL
Byggeår: 1971
BRA: 234,0

Dato for lekkasjetallmåling: 03.01.2018

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 160907

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hemingveien 20 A	Gnr: 27
Postnr/Sted: 0772 OSLO	Bnr: 1764
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 04.07.2019 15:01:01	Byggnr: 80714017
Energimerkenummer: A2019-1027272	
Ansvarlig for energiattesten: Privat .	
Energimerking er utført av: Byggesakskonsulenten AS v/ Kristoffer Tveit	

Enhet	Inngangsverdi	SMÅHUS
Bygningskategori		1
Bygningskategori-Id (NVE-Id)		1
Bygningstype	ENEBOLIG MED UTLEIEDEL	
Byggeår		1971
Areal yttervegger	225,255 m²	
Areal tak	139,000 m²	
Areal gulv	146,000 m²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	52,945 m²	
Oppvarmet BRA	234,000 m²	
Totalt BRA	234,000 m²	
Oppvarmet luftvolum	652,000 m³	
U-verdi for yttervegger	0,128 W/(m²·K)	
U-verdi for tak	0,119 W/(m²·K)	
U-verdi for gulv	0,133 W/(m²·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,182 W/(m²·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,626 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)	
Normalisert varmekapasitet	37,000 Wh/(m²·K)	
Lekkasjetall	1,640 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		03.01.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,700 kW/(m³/s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,700 kW/(m³/s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,500 m³/(m²·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	147 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	30,838 W/m²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,500 kW/(l/s)	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,584
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,871
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe som tar varme fra uteluft, Luftbåren varmeavgivelse i rom; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Varmepumpe som tar varme fra uteluft, Luftbåren varmeavgivelse i rom
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,027
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,973
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,978
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,275
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	04.07.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	160907
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk

NS 3031:2014 validert dynamisk
timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Byggesakskonsulenten AS
Navn person	Kristoffer Tveit

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Beregnet levert energi ved normalisert klima	19725,485 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,297 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12043,949 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,297 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19725,485 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	19725,485 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	19725,485 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	66,8 %
--------------------------------------	--------

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/11712-10

Saksbehandler
Nils-Bjørnar Flatlandsmo

Dato
17.08.2026

Adresse: Hemingveien 20A
Eiendom: 27/1764
Ansvarlig søker: FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Tiltakshaver: Eliana Teresa Smedaas Hoff-Johnson

Ferdigattest - Hemingveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, tilbygg og fasadeendring, mottatt 14.08.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

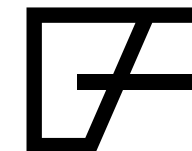
Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Fasade Nord og Øst
Plan 2. Etasje - Ny situasjon
Situasjonsplan
Plan 1 etasje
Gjennomføringsplan

Mottakere:
FERDIGATTEST BYGGESAK AS, Paal Erik Løvaas

Kopi til:
Eliana Teresa Smedaas Hoff-Johnson



Hemingveien 20

Prosjektnr.:
24065

Tomteadresse:
Hemingveien 20A
0772 Oslo

Gnr / Bnr: 27/1764

Tiltakshaver:
Magnus Smedaas Hoff-Johnson
Hemingveien 20
0772 Oslo
tesshoff@yahoo.com
-

Tegningsnr.:
E8

Tegning:
Fasade Nord og Øst ny situasjon

Nordpil:

Målestokk:
1:100

Format:
A3

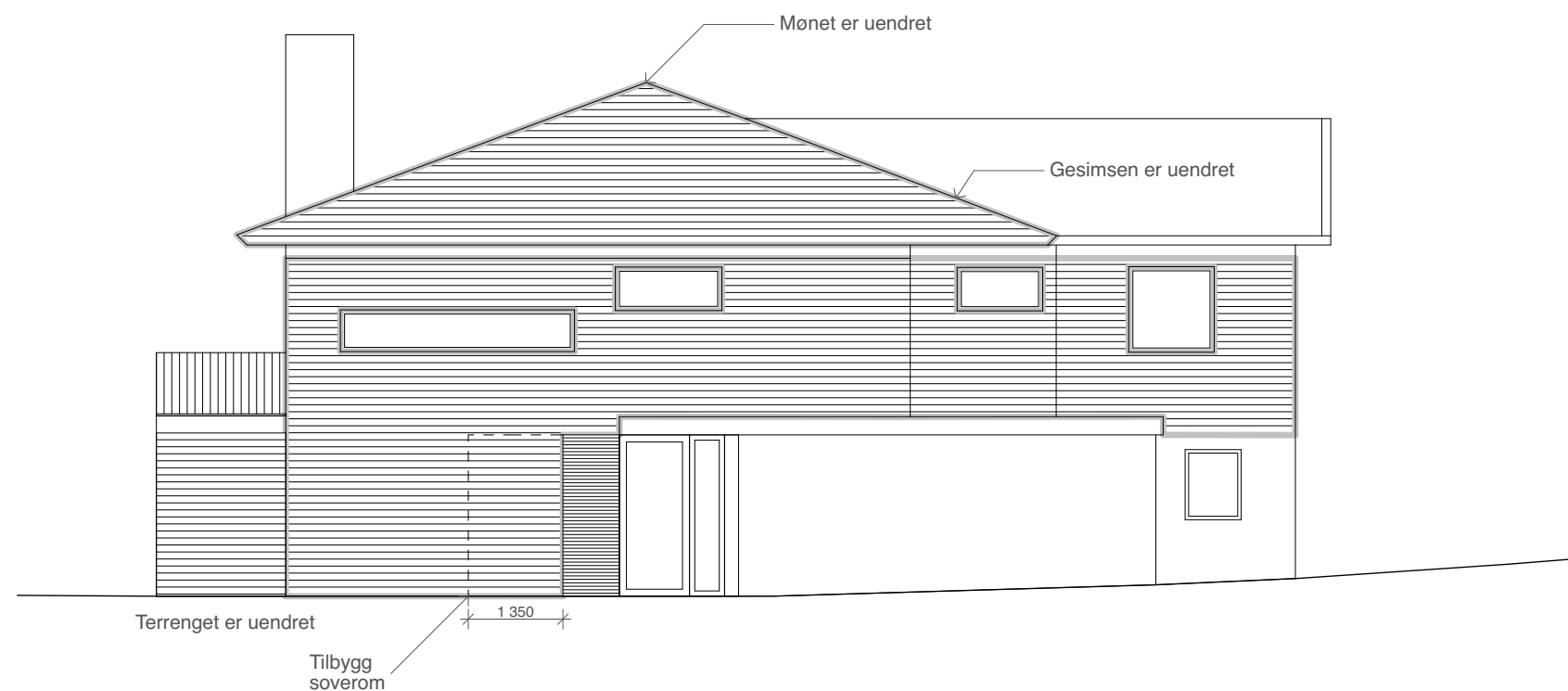
Tegner:
AB

Kontroll:
AB

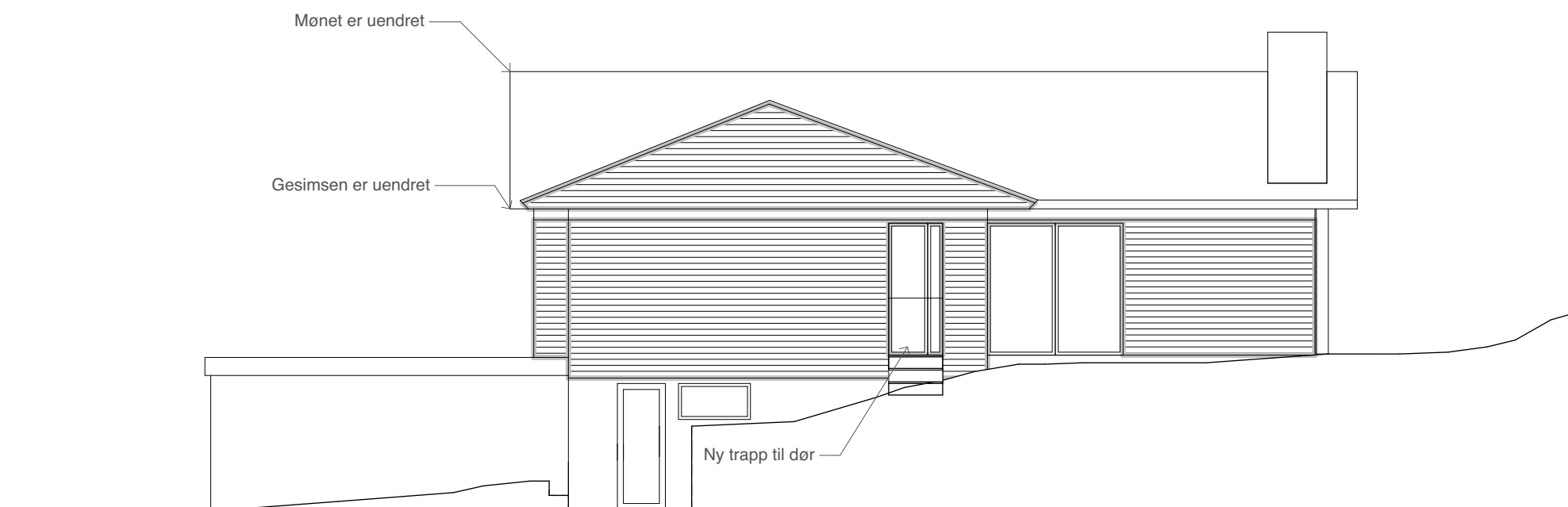
Status:
Søknad

Dato:
21.08.2024

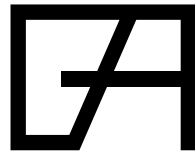
Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no



Fasade Nord - Ny situasjon



Fasade Øst - Ny situasjon



Hemingveien 20

Prosjektnr.:
24065

Tomteadresse:
Hemingveien 20A
0772 Oslo

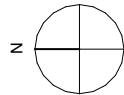
Gnr / Bnr: 27/1764

Tiltakshaver:
Magnus Smedaas Hoff-Johnson
Hemingveien 20
0772 Oslo
tesshoff@yahoo.com
-

Tegningsnr.:
E1

Tegning:
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Nordpil:



Målestokk:
1:100

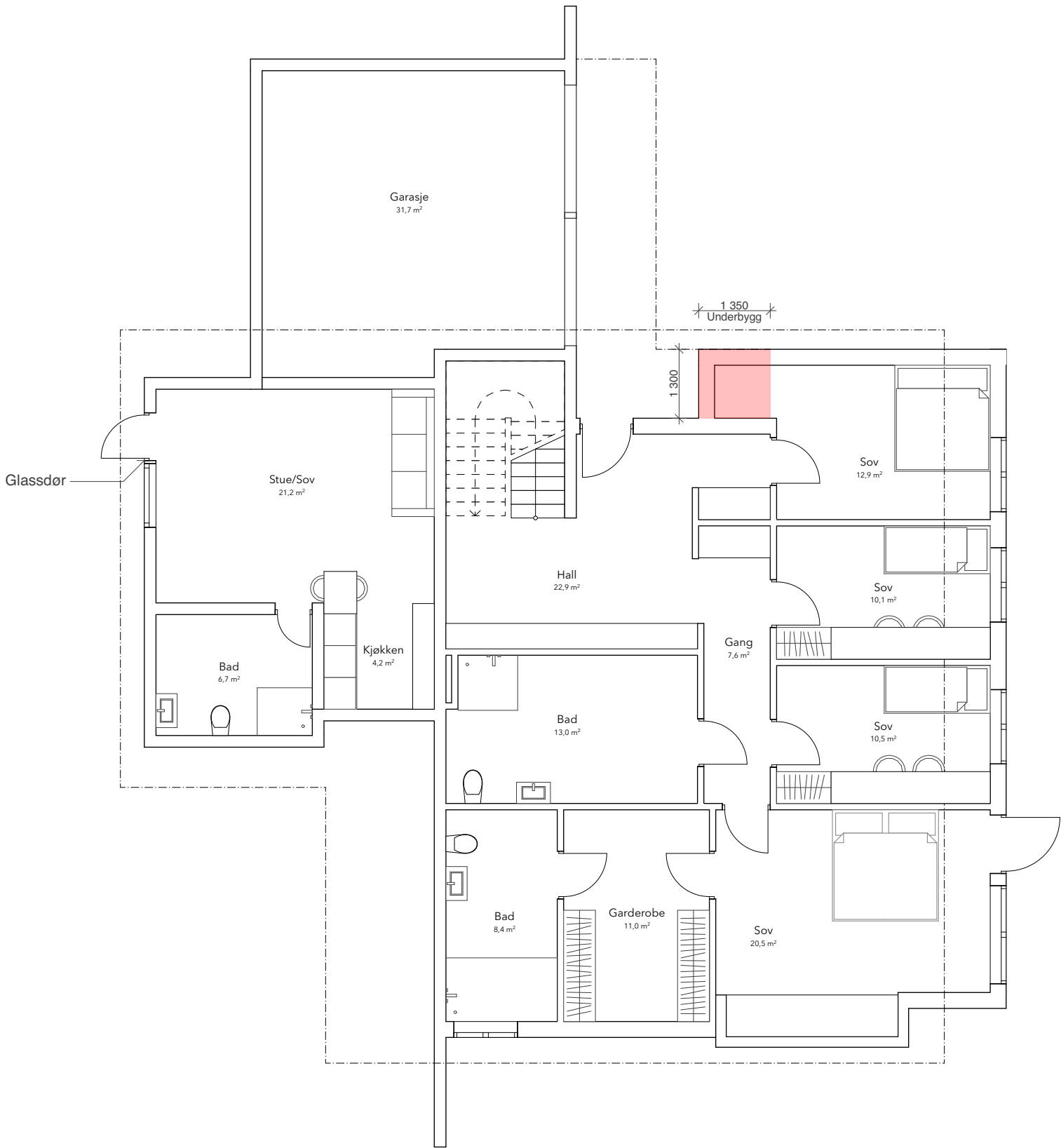
Format:
A3

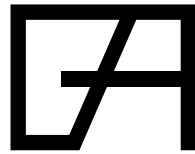
Tegner:
JKH

Kontroll:
AB

Status:
Søknad

Dato:
06.08.2026





Hemingveien 20

Prosjektnr.:
24065

Tomteadresse:
Hemingveien 20A
0772 Oslo

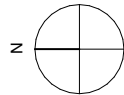
Gnr / Bnr: 27/1764

Tiltakshaver:
Magnus Smedaas Hoff-Johnson
Hemingveien 20
0772 Oslo
tesshoff@yahoo.com
-

Tegningsnr.:
E2

Tegning:
Plan 2. Etasje - Ny situasjon

Nordpil:



Målestokk:
1:100

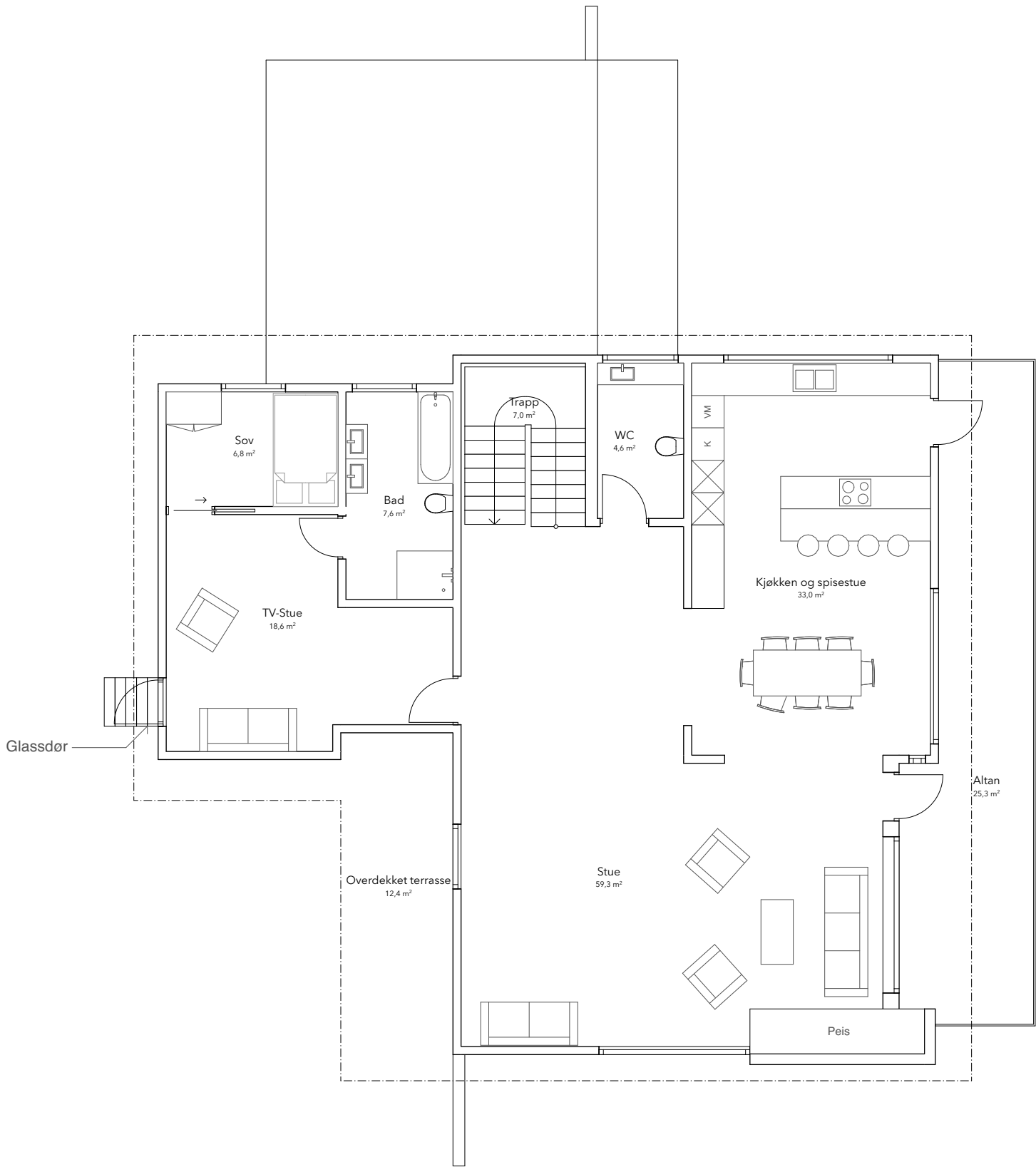
Format:
A3

Tegner:
AB

Kontroll:
AB

Status:
Søknad

Dato:
21.08.2024







Oslo

Dato: 06.08.2026

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: HEMINGVEIEN 20

Gnr/Bnr: 27/1764

PlottID/Best.nr: 336268/ 86537258

Deres ref.: 210500

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:

Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:

Dato:

Revidert dato:

Kommune: 0301 Oslo

Eiendom: 0301/27/1764/0/0

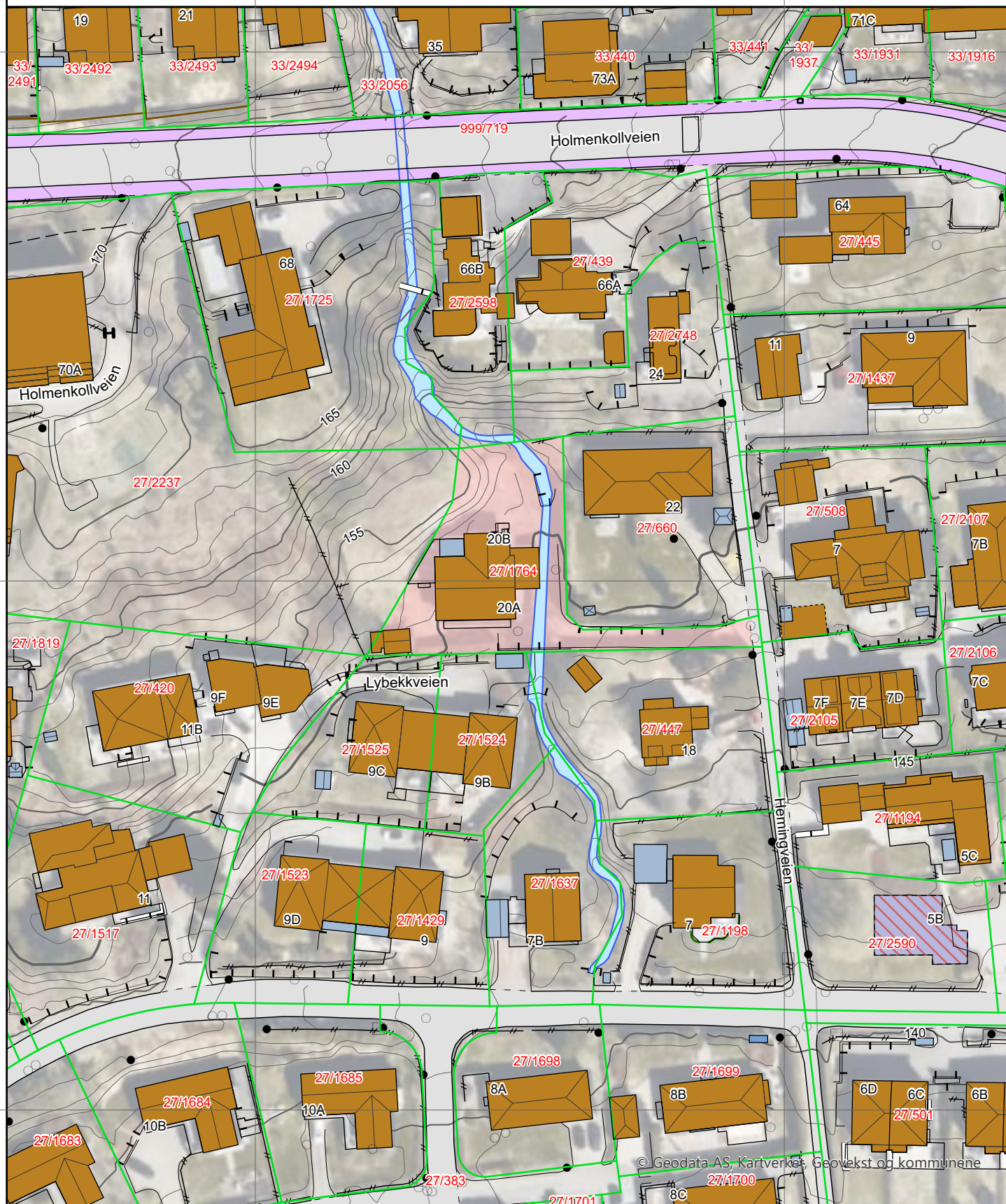
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | • Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 25.9.2026



Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/27/1764/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 25.9.2026



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

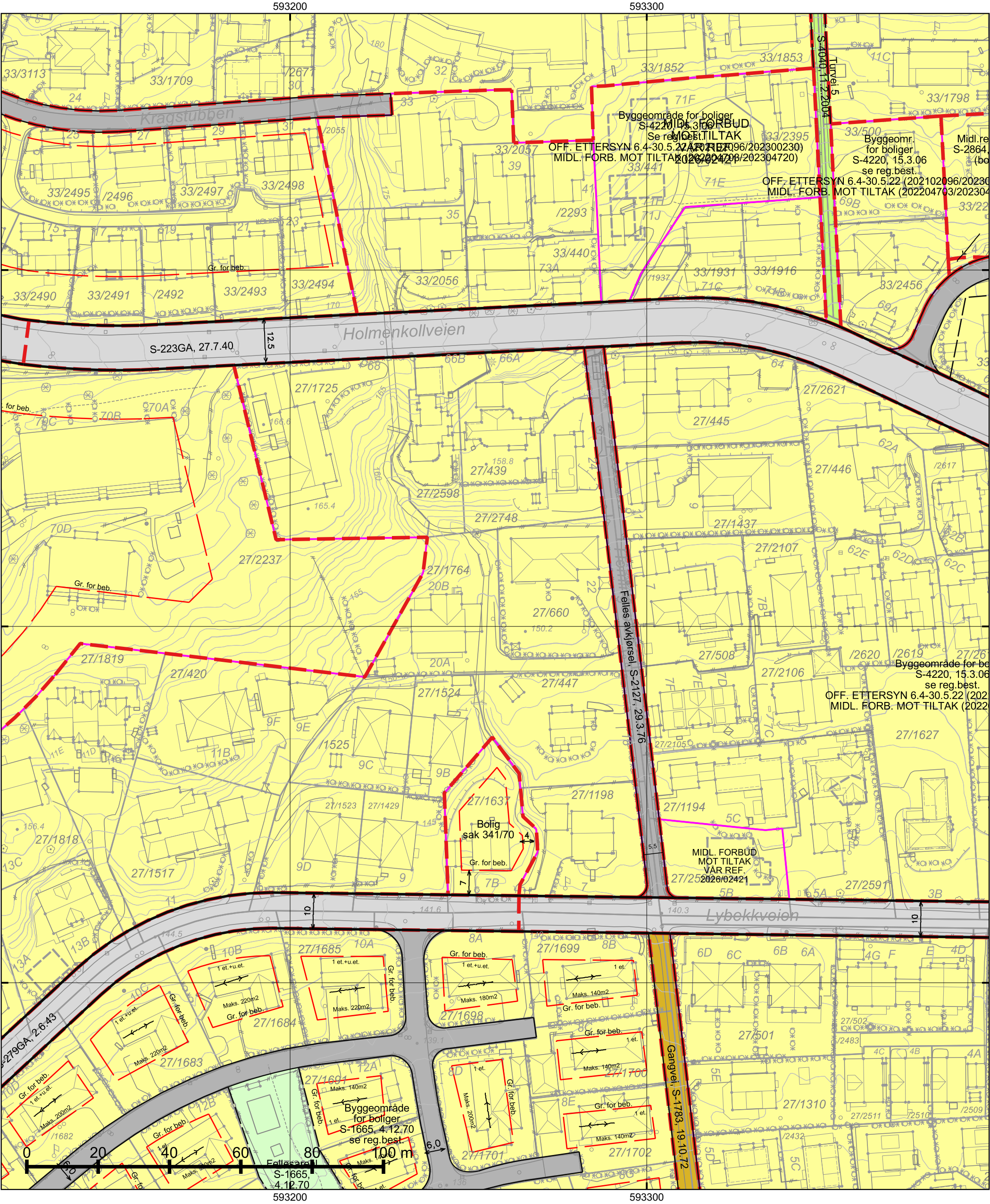
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.09.2026

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: 163547/ 86540566

Adresse: Hemingveien 20

Gnr/Bnr: 27/1764

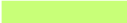
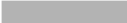
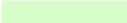
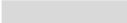
Deres ref.:

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

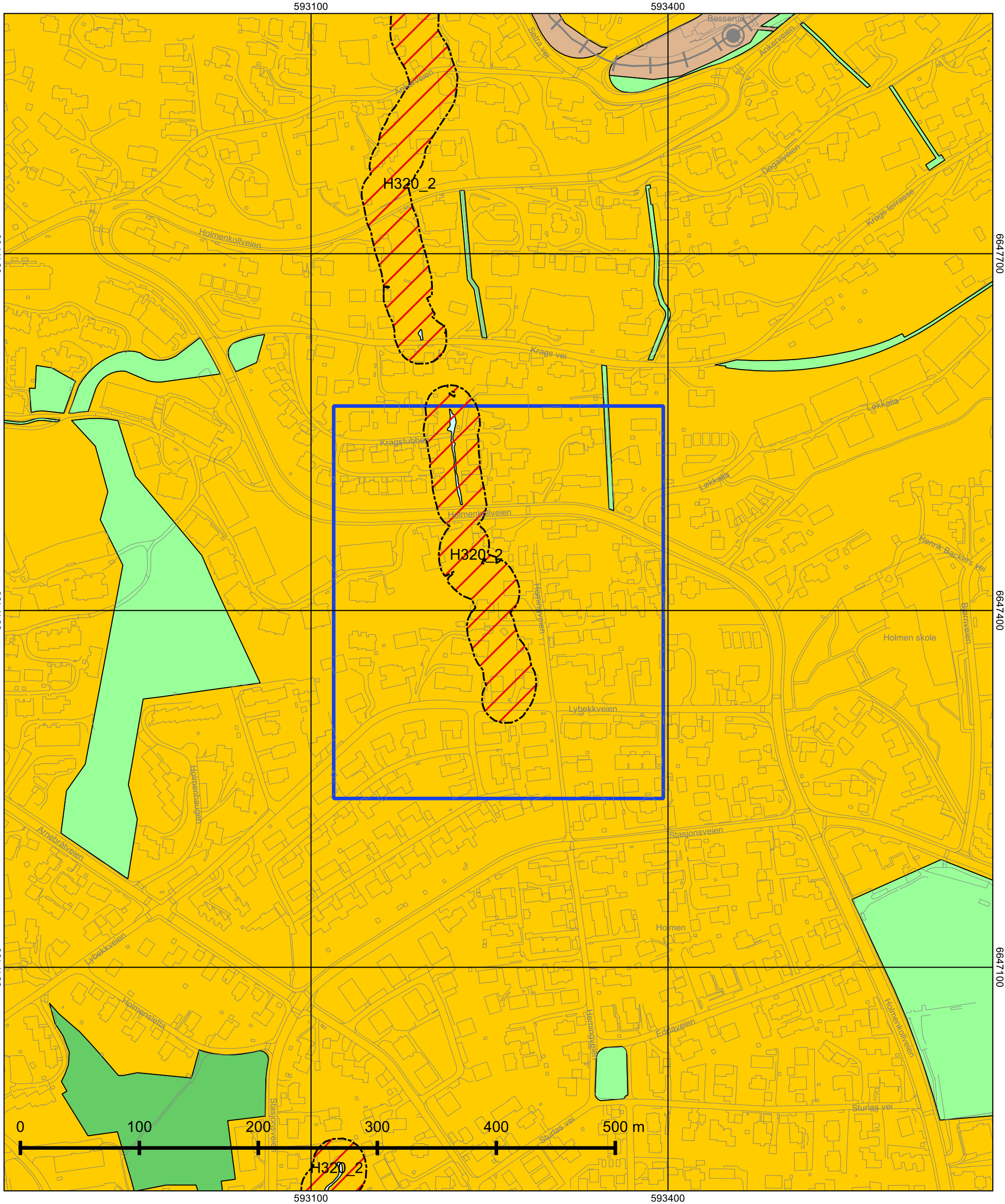
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.09.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 163547/86540566

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

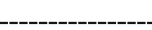
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

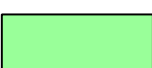
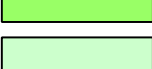
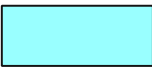
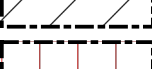
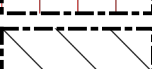
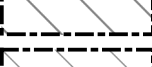
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

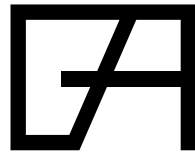
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Hemingveien 20

Prosjektnr.:
24065

Tomteadresse:
Hemingveien 20A
0772 Oslo

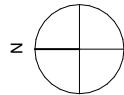
Gnr / Bnr: 27/1764

Tiltakshaver:
Magnus Smedaas Hoff-Johnson
Hemingveien 20
0772 Oslo
tesshoff@yahoo.com
-

Tegningsnr.:
E2

Tegning:
Plan 2. Etasje - Ny situasjon

Nordpil:



Målestokk:
1:100

Format:
A3

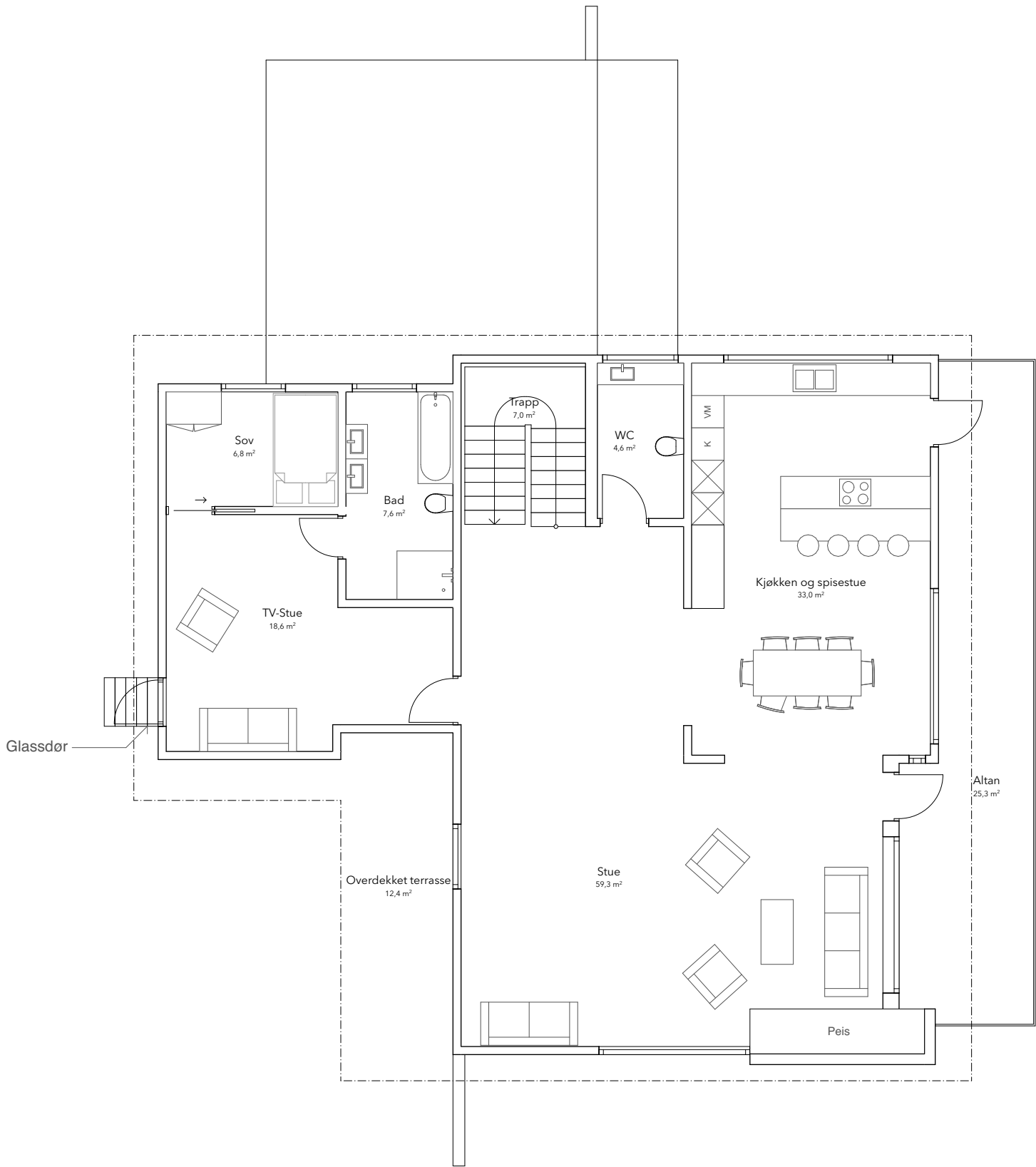
Tegner:
AB

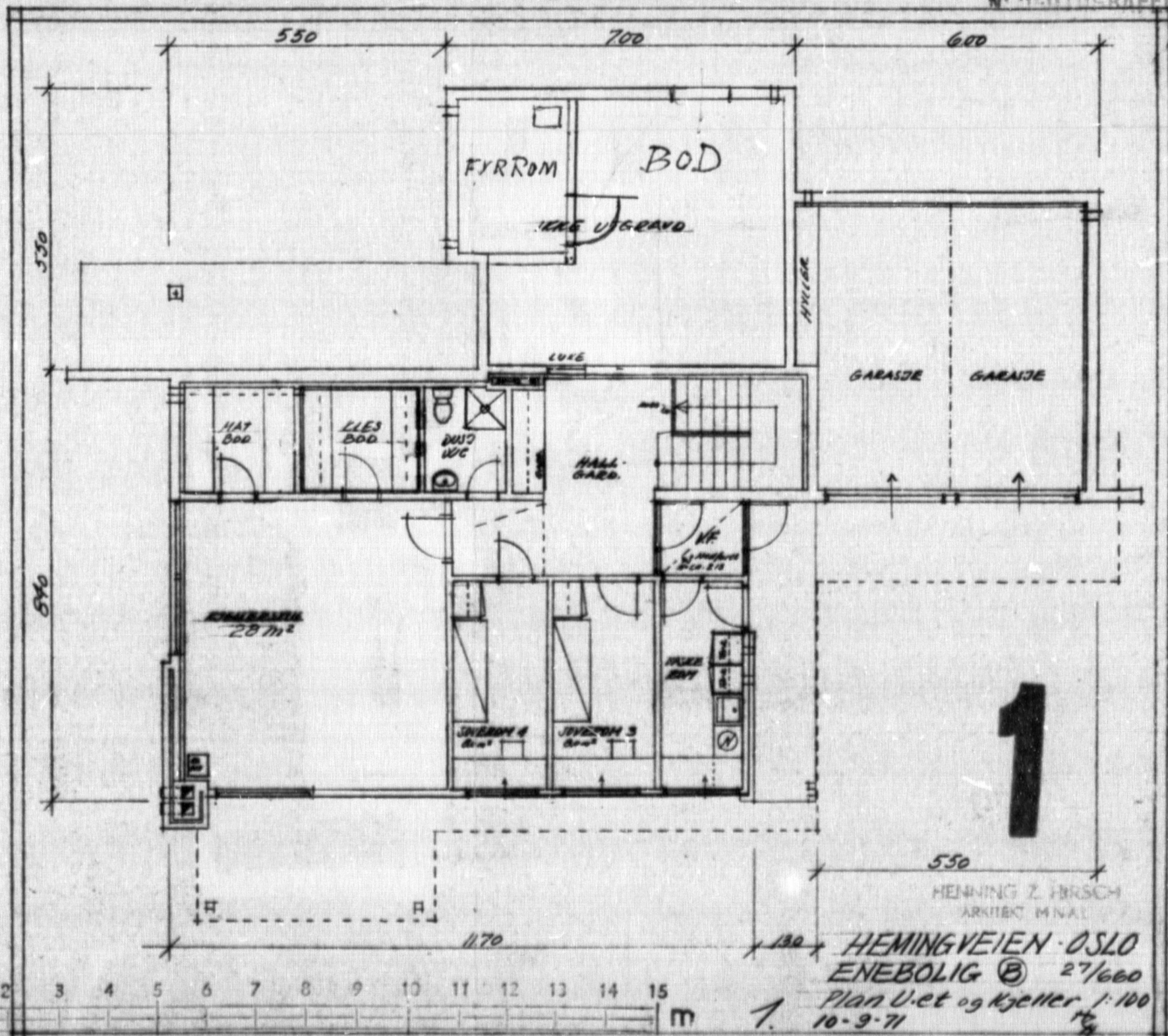
Kontroll:
AB

Status:
Søknad

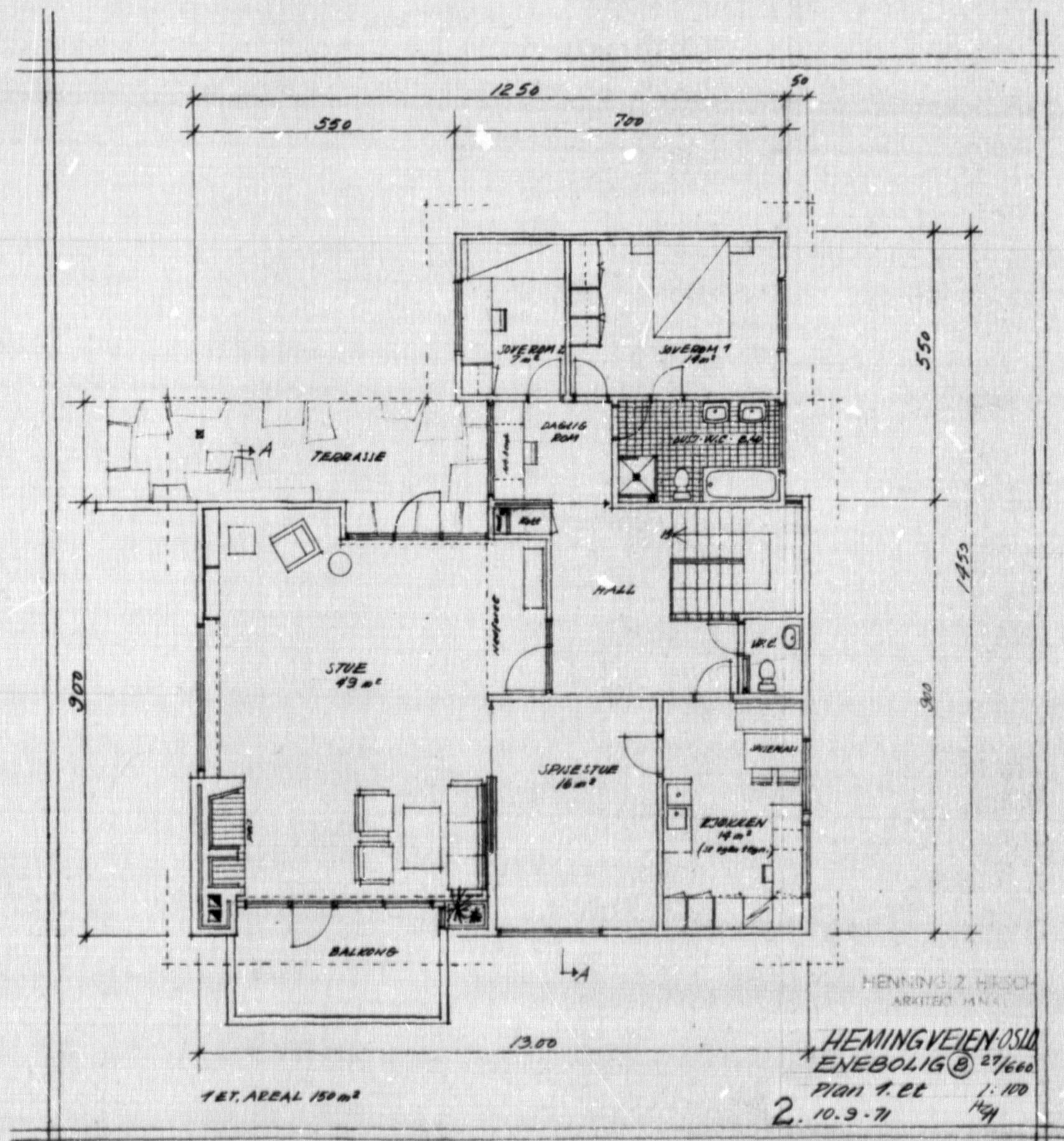
Dato:
21.08.2024

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

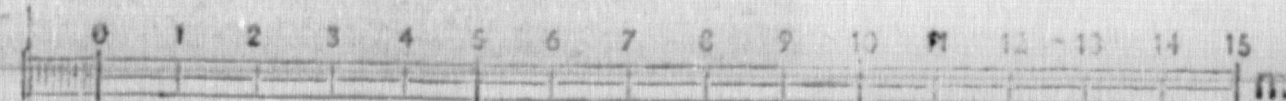


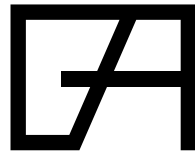


550
HENNING Z. HIRSCH
ARKITEKT M.N.A.L.
HEMINGVEIEN · OSLO
ENEBOIG ② 27/660
Plan U.et og Kjeller 1:100
10-9-71



2





Hemingveien 20

Prosjektnr.:
24065

Tomteadresse:
Hemingveien 20A
0772 Oslo

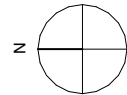
Gnr / Bnr: 27/1764

Tiltakshaver:
Magnus Smedaas Hoff-Johnson
Hemingveien 20
0772 Oslo
tesshoff@yahoo.com
-

Tegningsnr.:
E1

Tegning:
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Nordpil:



Målestokk:
1:100

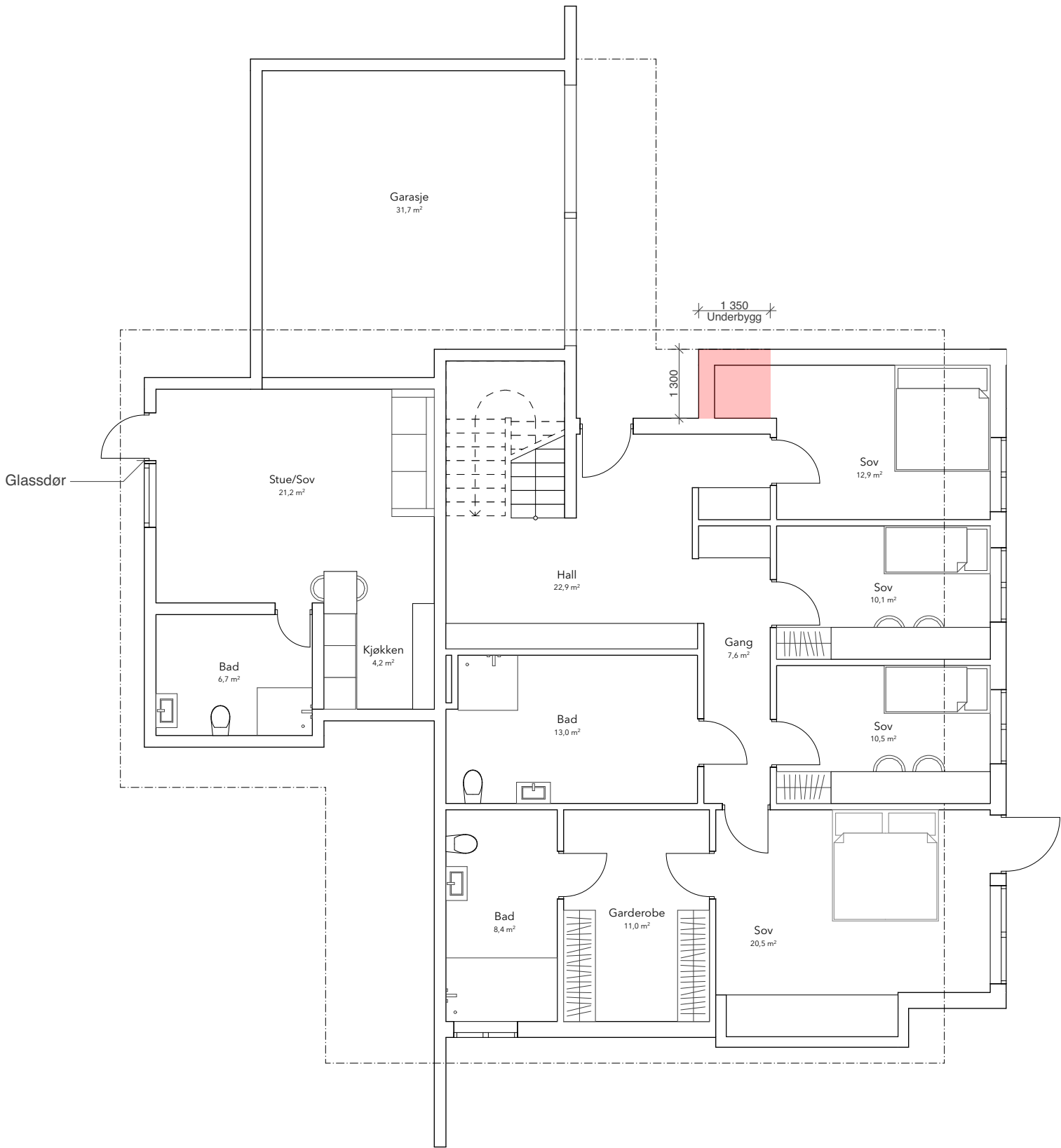
Format:
A3

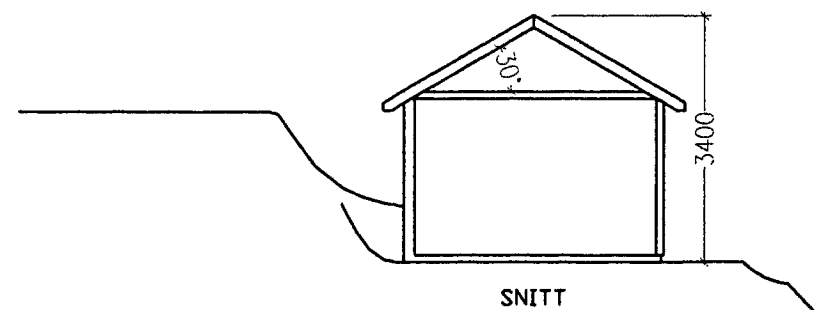
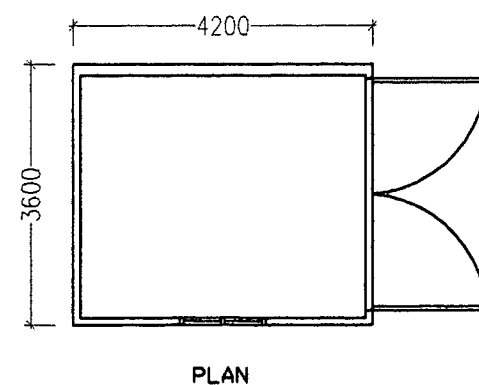
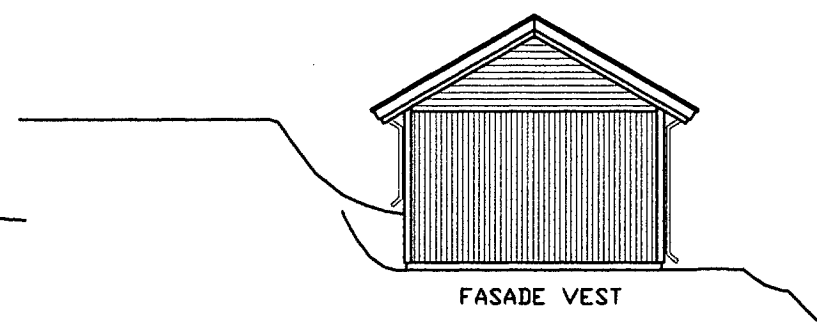
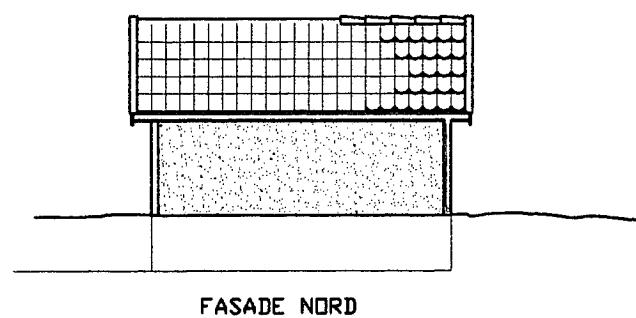
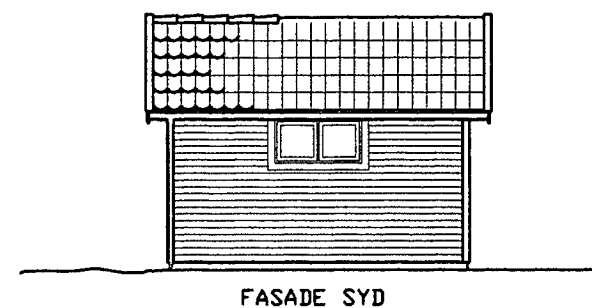
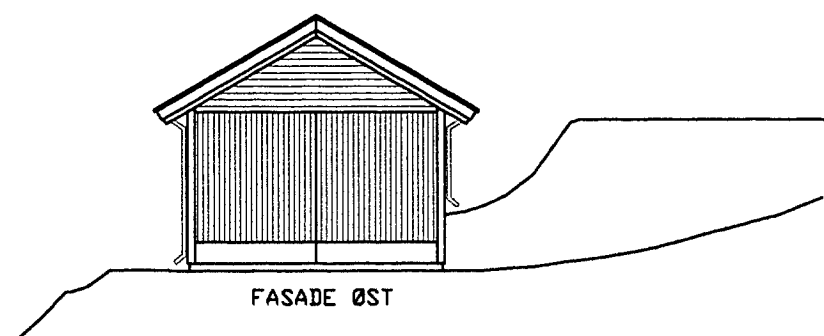
Tegner:
JKH

Kontroll:
AB

Status:
Søknad

Dato:
06.08.2026





O	O						DATO:	TEGN	KON

11/11/2011 11:11 AM

HEMINGVEI 20

prosjekt nr	B
HEMINGVEIEN 20	K
adresse :: gnr-bnr 0772 OSLO	godkjent av K
gnr.27 bnr.1764	status
tegn.navn	dato 17.sept
BOD	tid 1:10
PLAN, SNITT OG FASADER	tekst prosjekt nr.
tegn.nr. A 001	rev. dato rev. nr. A



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLESSGATE 19 XII * 11 50 60

Ö/AG

KOPI

Oslo, den 9.7.76

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 27 bnr. 1764 Hus B, Hemingveien 12 B

Arbeidsart

Nybygg

Bygningens art

Enebolig m/garasje

Byggherre

Martin, Hemingveien 12 B, Oslo 3

Byggemelder

Ark. H.Z.Hirsch, St.Olave plass 3, Oslo 1

Ansvarshavende

Murmester Ulf Aanerud, Industrigaten 34, Oslo 3

Journalnr.

71/2872

Avsluttende synsforretning

14.6.76

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

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

Før bygningssjefen

P. A.
Overingeniør

fung

Ö.Andersen

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/11712-10

Saksbehandler
Nils-Bjørnar Flatlandsmo

Dato
17.08.2026

Adresse: Hemingveien 20A
Eiendom: 27/1764
Ansvarlig søker: FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Tiltakshaver: Eliana Teresa Smedaas Hoff-Johnson

Ferdigattest - Hemingveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, tilbygg og fasadeendring, mottatt 14.08.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 13-05-2011

Fra:

Saksbehandler: Ramadan Sulejman

Saksnr: 200507307 – 5

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Hemingveien 20

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 1764	Kommune:	0301 Oslo
		Bydel:	7 Vestre Aker
Adresse:		Grunnkrets:	4907 Lybekk
Veiadresse:	Hemingveien 20 A, gatenr 12888	Valgkrets:	707 Persbråten videregående skole
	0772 Oslo	Kirkesogn:	1050801 Voksen
Oppdatert:	31.07.2017	Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Hemingveien 20 B, gatenr 12888		
	0772 Oslo		
Oppdatert:	31.07.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.12.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 231,0 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	26.10.2018	Berørt	0301/27/327	0,0
	Matrikkelført:	03.05.2019	Berørt	0301/27/420	0,0
			Berørt	0301/27/1223	0,0
			Berørt	0301/27/1525	0,0
			Berørt	0301/27/1661	0,0
			Berørt	0301/27/1720	0,0
			Berørt	0301/27/1725	0,0
			Berørt	0301/27/1764	0,0
			Berørt	0301/27/1818	0,0
			Berørt	0301/27/1819	0,0
			Berørt	0301/27/2237	0,0
			Berørt	0301/27/2246	0,0
			Berørt	0301/27/2360	0,0
			Berørt	0301/27/2598	0,0
			Berørt	0301/999/719	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.04.2017	Berørt	0301/27/420	0,0
	Matrikkelført:	07.06.2017	Berørt	0301/27/1525	0,0
			Berørt	0301/27/1725	0,0
			Berørt	0301/27/1764	0,0
			Berørt	0301/27/2237	0,0
			Berørt	0301/27/2598	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.12.1971	Avgiver	0301/27/660	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/27/1764	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hemingveien 20 A	Bolig	269,0	Kjøkken	7	3	3
Hemingveien 20 B	Bolig	34,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	303,0	Igangset.till.:	01.10.1973
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	336,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1975
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80714017			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			159,0	33,0	192,0				
H01	2		144,0		144,0				

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
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.07.2005
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.07.2005
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81797242			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

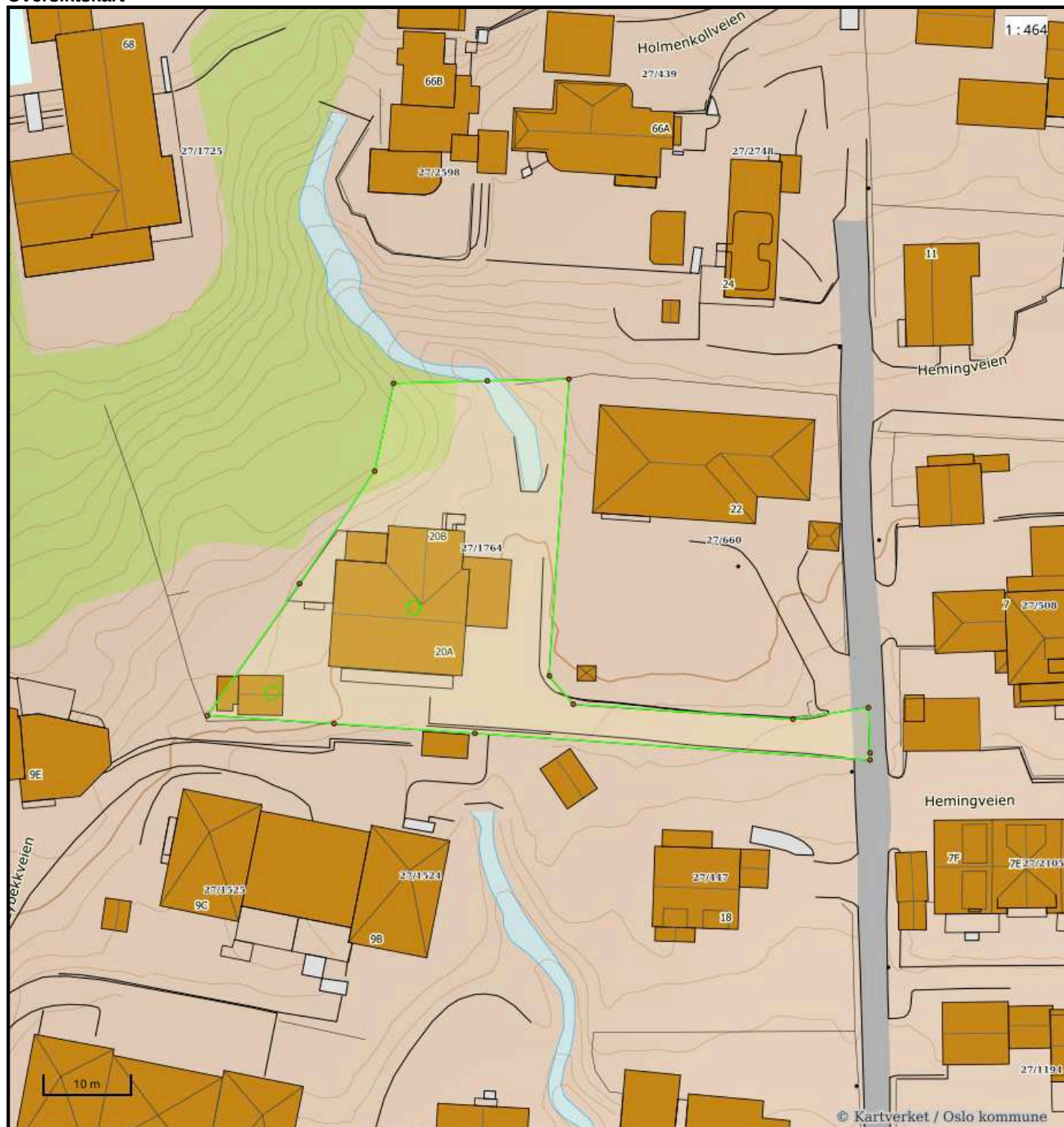
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Erik Øhren

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

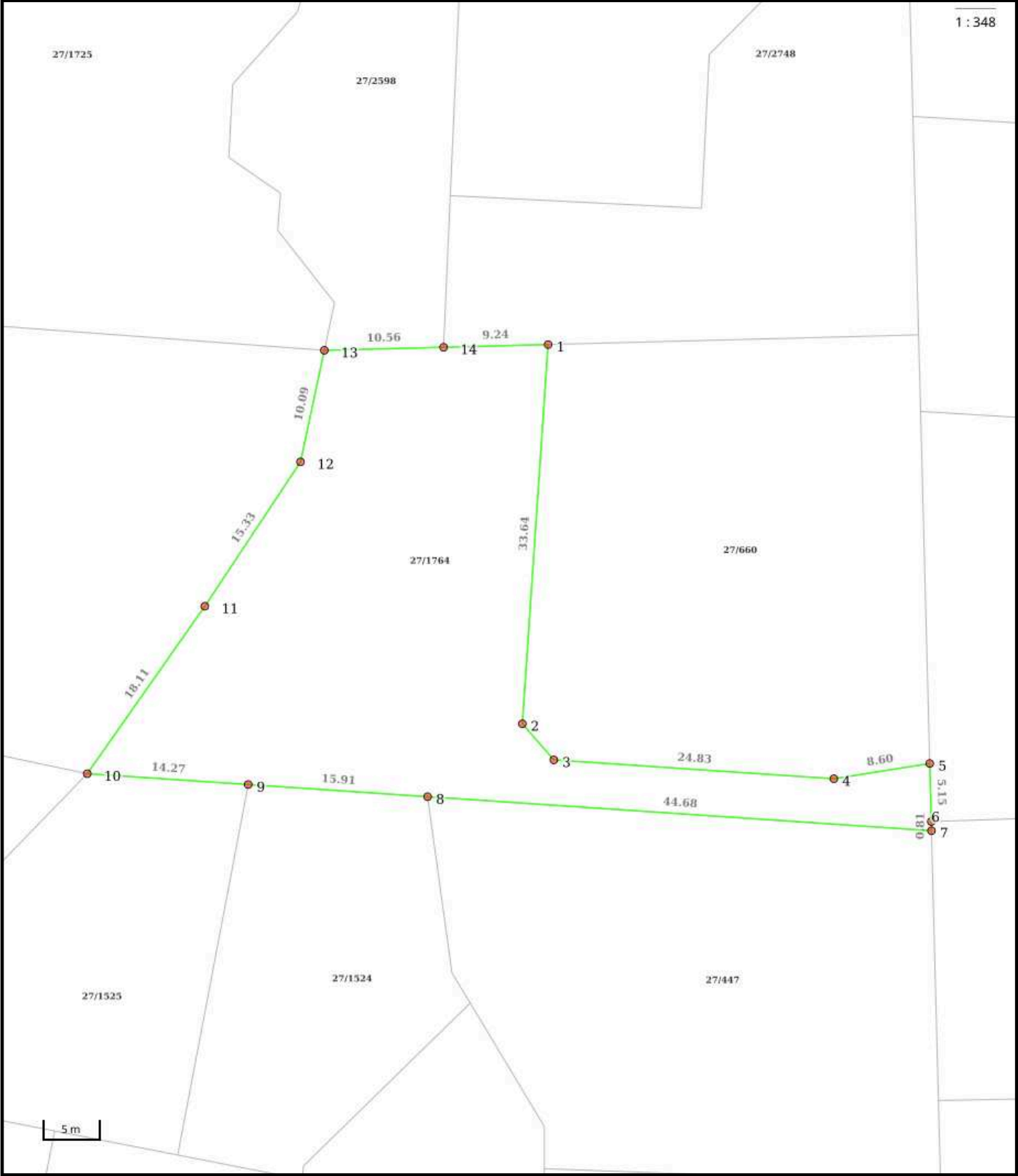
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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

Areal og koordinater

Areal: 1 231,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 427,34	593 258,14	33,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 647 393,71	593 258,91	4,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 647 390,78	593 261,98	24,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 647 391,36	593 286,80	8,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 393,48	593 295,13	5,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 388,37	593 295,73	0,81m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 647 387,57	593 295,82	44,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 386,53	593 251,15	15,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 386,16	593 235,24	14,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 647 385,83	593 220,97	18,11m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 647 401,53	593 229,99	15,33m	Terrengmålt	8		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 647 415,02	593 237,27	10,09m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 647 425,04	593 238,47	10,56m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 647 426,27	593 248,96	9,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

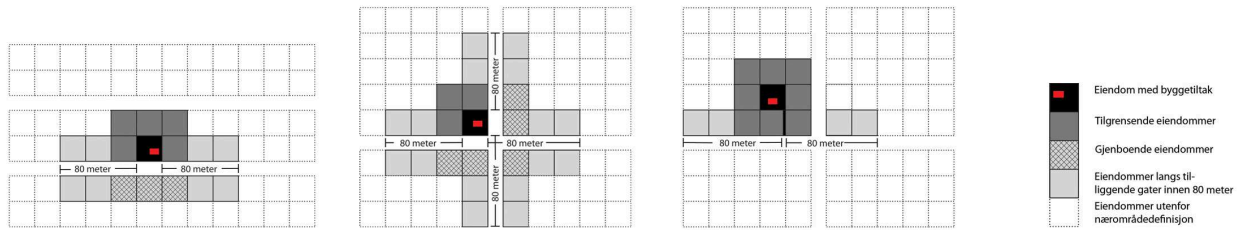
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

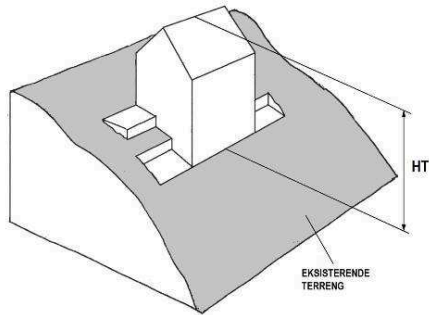
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

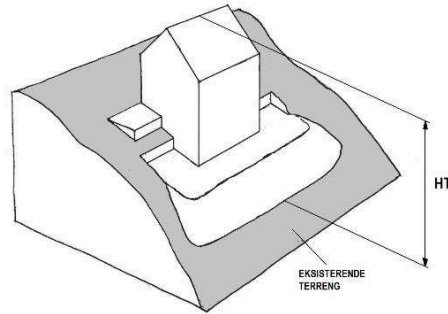
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

S-2127

Reguleringsplan for felles avkjørsel mellom Lybekkveien og Holmenkollveien i Hemingveiens trase (vei 1014)

S-2127 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.03.1976

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197601234](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Oslo Vest

Oppdragsnr.

1-26-0108

Adresse

Hemingveien 20 A

Postnr.

0772

Sted

OSLO

Selgers navn

Eliana Teresa Smedaas Hoff-Johnson

Selgers navn

Magnus Hoff-Johnson

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte 2016 med overtakelse 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6034972

Våtrom

Initialer selger:

E T
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovert 2 bad i hoveddel i 2017

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

Initialer selger:

E T

M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:

E T
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

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

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Initialer selger:

E T
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tror dette var en oljefyr kjeller tidligere, men da vi kjøpte huset var det etablert en hybel.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Ref søknad, dokumenter og ferdigattest.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid isolert og lagt tregulv i midten til å gå på.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

E T

M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Husker ikke om det har vært lokalt el tilsyn her.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke om noen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

Balansert ventilasjon Og eget ventilasjons anlegg i hybelen nede.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

E T

M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ref faktura/dok fra leverandør av utført arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Utbygging 2017Ref søknad/ferdigattest PBE

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Utbygging 2017Ref søknad/ferdigattest PBE

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Godkjent hybel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:

E T

M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt mus som har kommet inn. Skadedyr firma har vært inne og vi har fulgt deres instruksjoner.Vi hadde skjeggkre i kjølevannet av totalrenoveringen. Dette ble bekjempet av forsikringsselskapet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Nytt tak

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

☐ Nei ☒ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av PG Bygg

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

E T

M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ref ferdigattest PBE

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi har en bekk som renner delvis gjennom og delvis under eiendommens nordøstlige del

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

E T

M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

26.09.2026

Signert av

Eliana Teresa Smedaas Hoff-Johnson

Signert av

Magnus Hoff-Johnson

Initialer selger:

E T
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

📍 Hemingveien 20, 0772 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 1764

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 17.09.2026

Rapportdato: 29.09.2026

Oppdragsnr.: 12018-26124

Eiendomsverdi ref nr: NL7162

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 etasjeplan, med godkjent utleiedel og praktikantdel. Dobbel garasje. Store solrike terrasser. Hoveddelen av boligen er gjennomgående renovert og tilbygget fra 2017. Det er ikke registrert avvik med utvendige bygningsdeler så langt dette har latt seg kontrollere. Takstingeniøren ber likevel interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med eiers egenerklæring og tilstandsrapporten i sin helhet. For fullstendig gjennomgang av de kontrollerte bygningsdelene henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligen er pent holdt. Dagens eier har utført dreneringsarbeider, renovert våtrommet i 1. etasje og montert kjøkken. Dagens eier har utført visse kosmetiske oppgraderinger av overflater på vegger. Normal bruksslitasje på originale bygningsdeler ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i hverværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
 - Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
 - Hulltaking i bakenforliggende vegger i 1. etasje er ikke utført.
- Omsluttende vegger til våtrommene består av grunnmur i betongkonstruksjoner mot terreng eller interne murvegger. Det er dog utført fuktkontroll i åpen murvegg i 1. etasje uten registrerte utslag. Det er drenert langs grunnmur iflg. eier. Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (med hybel/sokkelleil.) og dobbel garasje

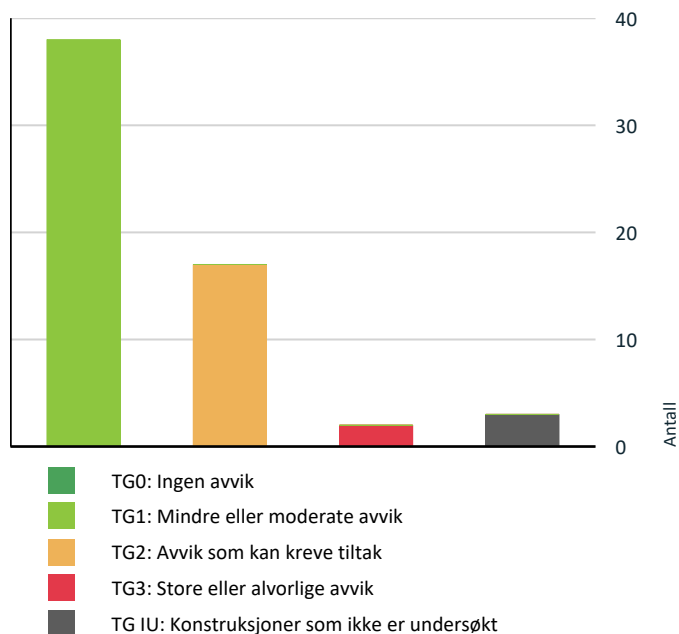
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigattest med tegninger er innhentet fra POB's digitale arkiv. Dør mellom hoveddel og praktikantdel er tettet med gipsplate fra hoveddelen. Døren står i vegg og direkte adkomst kan med enkel grep re-etableres.

Terrasse med utekjøkken er bygget i tomtegrense mot naboeiendommen i regi av dagens eier. Skjul i tilknytning til uthus er bygget av tidligere eier, og er oppført på naboeiendommen. Deler av hagen i bakkant, som idag benyttes av dagens eier som egen hage, er del av naboeiendommen (Sameiet i Holmenkollveien 70-80). Nærmere spesifisert tomtegrense er ikke fremvist, kun hentet fra kartverket. Det er ikke innhentet skriftlig tillatelse på bruksrett eller tillatelse til oppføring avterrasse i tomtegrense eller på naboeiendommen.

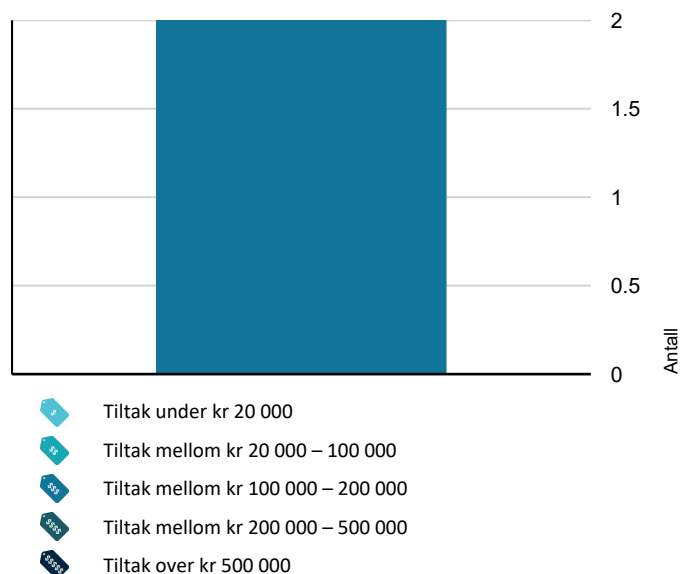
Sammendrag av boligens tilstand

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

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Sammendrag av boligens tilstand

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks bør den bygningssakkynndige, ved registrerte avvik og setting av TG2/TG3, kunne redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette, og kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (med hybel/sokkelleil.) og dobbel garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Vannnett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Vannnett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 1. etasje > bad/wc, dusjbad/wc > Hulltaking [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Hulltaking [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Hulltaking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Takkonstruksjon/loft [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)

 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Overflater vegger [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Overflater gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > dusj/wc (utleiedel) > Ventilasjon/varme [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Overflater himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Overflater vegger [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Overflater gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > dusj/wc (praktikantdel) > Varme [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, og omteking utløser ikke plikt til montering av snefangere på hovedtaket.
-  Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Manglende rekkverk i trapp fra hage.
-  Det er manglende rekkverk på støttemur, fallhøyde mer enn 0,50 meter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (MED HYBEL/SOKKELLEIL.) OG DOBBEL GARASJE

Byggeår

1975

Kommentar

Boligens hoveddel er totalrenovert i 2017-2018

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket på hovedtaket og garasjen er belagt med takshingel.

Iflg. fremvist dokumentasjon og eier er takene omteknet i 2018. Arbeidene er utført av A. Hansen Gruppen AS.

Merknad:

Yttertak er kun besiktiget fra stige, bakhage og soveromsvinduet i praktikantdelen på grunn av sikkerhetsmessige årsaker og manglende sikker adkomst.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Pipebeslag i stål over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, og omteking utløser ikke plikt til montering av snefangere på hovedtaket.

Takkonstruksjon/loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon oppført i W-stoler av tre.

Garasjetak oppført som flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen på garasjen er igjenbygget og ikke mulig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt usikkerhet for skjulte feil og mangler.

Yttervegger

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner. Utforede vegger i oppholdsrom og våtrom i hoveddelen.

Tillbygg og vegger over grunnmur er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler.

Innvendige vegger, med unntak av vegger i praktikantdelen og utleiedelen, er renovert.

Vinduer 1

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 3-lags isolerglass merket 2017 i hoveddelen. Utvendige vedlikeholdsfrie beslag.

Det er ved befarings ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme

Tilstandsrapport

avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmen er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

TG 2 Vinduer 2

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmen av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret i utleiedel og praktikantdel.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmen er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte av de eldste vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er synlige fuktsprekker i nedre del av vindusrammer og oppsprukket maling.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med fuktsprekker og oppsprukket maling bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.
- Vanskelig betjening av vinduer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå at vinduene setter seg fast eller blir ødelagt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To inngangsdører til i hoveddelen, begge med kodelås. Hovedinngangsdør med malte overflater og glassfelt. Sideinngangsdør med malt innside og malte trepaneler på utside.

Terrassedører av typen slagdør fra kjøkken og hovedsoverom, ellers heve-/skyvedører fra stue. Samtlige med 3-lags isolerglass merket 2017.

Inngangsdør til utleiedel og praktikantdel med malte overflater og overflater i behandlet tre. Begge med glassfelt.

Merknad:

TG2: Dør til utleiedel har knust glass.

TG 1 Porter

Beskrivelse

Elektrisk leddport til dobbel garasje.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse på ca. 29m². med adkomst fra stue og kjøkken. Terrassen er oppført som tilbygg med underliggende oppholdsrom. Terrassen er oppført med tretrepper på takshingel, svakt skrånende undertak og rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkets høyde er mål til 0,86 meter fra terrassedekket.

Markterrasse på ca. 59m². Terrassen er oppført med støpt betongsåle og trekonstruksjoner med rekkverk og levegg i spilekonstruksjoner. Terrassen er oppført med pergola i trekonstruksjoner, belagt med gjennomslitt bølgeblikksplater i plast og bambustekking. Plassbygget kjøkken i trekonstruksjoner med støpte benkeplater.

Kjøkken er ikke videre vurdert.

Merknad:

Det er ikke foretatt undersøkelser vedrørende bølgeblikksplatene på pergolaen. Fast tak kan påvirke eiendommens BRA/BYA. Forholdene bør undersøkes med bygningsmyndigheten.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Manglende rekkverk i trapp fra hage.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på terrassen bør økes for å tilfredsstille krav og sikkerhet for eventuelle fall.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt betongtrapp med malte overflater fra bakhage til utleiedel. Støttemur og trinn belagt med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Skiferheller er stedvis løse.
- Det er manglende rekkverk på støttemur, fallhøyde mer enn 0,50 meter.

Konsekvens/tiltak

- Løse skiferheller bør festes/skiftes ut for å hindre videre skader og ytterligere forringelse av trappen.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker.

INNENDIG

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv i entré/trappehall, garderobe, mellomgang, et soverom og kott under trapp.

Tepper på øvrige soverom og omkleddingsrom. Avrettningsmasse og microsement i hele 2. etasjen.

Malt betongdekke i utleiedelen og laminatgulv i praktikantdelen.

Gulvpon på kaldtloft. Støpt dekke i garasjen.

Merknad:

Stedvis mindre bom/hullyd i fliser i entré/trappehall og mellomgang.

Som generell orientering vedrørende storformat fliser. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissjikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor ikke et avvik, og er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

Merknad:

Det er registrert noe svikt i laminatgulv. Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i laminatgulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da laminatgulvene er lagt flytende og underlag over tid vil bli nedtråkket.

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte murvegger i kott under trapp og utleiedel. Pussede og malte vegger i garasjen.

Øvrige vegger er utført og belagt med pussede og malte gipsplater. Stedvis bakenforliggende OSB/sponplater ref. fremviste bilder.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte gipsplater. Stedvis innfelte spotter (spotter er ikke løst og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg').

Etasjeskillere

Beskrivelse

Støpt betongdekke i 1. etasje. Etasjeskillere i isolerte trebjelkelag mellom 1. etasje, 2. etasje og loft.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. forskriften til Avhendingslova, og er derfor ikke videre undersøkt da disse også er tildekket, skjulte og igjenbygget.

Radon

Beskrivelse

Bygning renoveret etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Dette forutsettes utført jmf. ferdigattest.

Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking i utforede vegger mot terreng er ikke utført da disse i hovedsak består av flisbelagte overflater. Det er utført fuktkontroll i åpen murvegg i kott under trapp og i utleiedel i 1. etasje uten nevneverdige utslag på befaringsstidspunktet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt lukket tretrapp, inntrinn belagt med teppe. Rekkverk og veggmontert håndløper i malt utførelse.

Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører med malte overflater. Tetningslister i dørkarmen. Skyvedører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Overflateslitasje på dørkarmen, terskler og dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Slik bruksslitasje har lav konsekvensgrad, overmaling bør vurderes.

Garderober og innredninger

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap med klesheng, hyller, skuffer i trappehall og omkleddingsrom i 1. etasje. Plassbygde hyller på to soverom og i gang utenfor soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommene er etablert i 2017-2018 i regi av dagens eier. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, fakturaer og arbeidsbeskrivelser.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforede gipshimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelt spotter. Spotter er ikke løsnet og undersøkt, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner i betong. Nedsenkede dusjsoner i gulv på begge våtrom. Tilstrekkelig fall mot sluk og tilstrekkelig høyde mellom topp slukrist og punkt ved terskel.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpne sluk i nedsenket dusjsone. Synlige vannlåser, membraner og klemringer.

Merknad:

Det er registrert en mindre utsparring i rustfri slukdel i rennesluket, for å lette uttak av vannlås ved rengjøring. Ingen rustdannelse eller funksjonssvikt registrert på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha ingen vesentlig konsekvens.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende benkeplate med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sistene. Innebygget 1-greps blandebatteri med hånddusj. Synlig drenshull fra innebygget blandebatteri. Frittstående badekar. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende benkeplate med to overmonterte servanter med 1-greps blandebatterier. Heldekkende veggspil. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sistene. Innebygget 1-greps blandebatteri, hånddusj og integrert takdusj. Synlig drenshull fra innebygget blandebatteri. Gulvmontert dusjvegg i glass.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

TG 1 Ventilasjon/varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektriske varmekabler. Ventilasjonsventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.

1. ETASJE > BAD/WC, DUSJBAD/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Omsluttende vegger består av yttervegger i betong og flisbelagte vegger og plassbygde garderobeskap.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp i regi av tidligere eier.
Normal levetid/brukstid for et våtrom er normalt 25-30 år.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet gipshimling med malte overflater. Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnet eller kontrollert, ref. okt. 'elektrisk anlegg'.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fuger. Sprekk i nedfelt plate i gulv under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.
- Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fuger. Sprekk i nedfelt plate i gulv under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Riss og sprekker i fuger samt sprekk i nedfelt plate bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.

Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk. Det er tilstrekkelig fall fra terskel til gulvmontert skinne til dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering.
- Sluk er plassert innenfor gulvskinnen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig sluk i gulv i innrammet dusjhjørne. Synlig vannlås og eldre sluk, uten synlig klemringsfunksjon og membranløsning.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering. Konsekvensen av å beholde eldre løsninger er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantkap med glatt skapfront og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med gulvmontert skinne og skyvedører i glass. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin.

Varmekjele for vannbåren varme er montert på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mindre svell/fuktmerker på front på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller bytte ut servantskapet for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres over tid og føre til behov for mer omfattende reparasjoner.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

TG 2 Ventilasjon/varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Varmekablenes normale brukstid er mer enn halvgått.

Konsekvens/tiltak

- Varmekablene bør kontrolleres jevnlig, da alder øker risikoen for funksjonssvikt eller feil.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsventil i himling via Flexit ventilasjonsløsning på kjøkken.

1. ETASJE > DUSJ/WC (UTLEIEDEL)

TG 1U Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Omsluttende vegger består av bygningsmessige konstruksjoner av betong og ligger inn mot yttervegg.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp i regi av tidligere eier.
Normal levetid/brukstid for et våtrom er normalt 25-30 år.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet gipshimling med malte overflater. Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnet eller kontrollert, ref. okt. 'elektrisk anlegg'.

Vurdering av avvik:

- Sprekker og riss i plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene og rissene i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflaten. Dersom sprekkene skyldes bevegelser eller underliggende konstruksjonsfeil, kan det oppstå ytterligere skader over tid.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.
- Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelag gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i fuger samt sprekke i nedfelt plate bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.
- Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering.
- Sprekker i fuger og bom under fliser bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre utvikling av sprekker som bomlyd. Dersom tiltak ikke gjennomføres kan risikoen for fuktskader og løse fliser øke.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig sluk i gulv i dusjnise. Synlig vannlås og eldre sluk, uten synlig klemringsfunksjon og membranløsning.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- TG er satt på bakgrunn av at det er ikke synliggjort membran i sluket. Det er ikke registrert lekkasjer eller avvik i underliggende himling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må påregnes å ha behov for renovering.
- Konsekvensen av å beholde eldre løsninger er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, spesielt rundt sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk i dusjnise. Det er tilstrekkelig fall på gulv til sluk.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Veggisjer med hyller og forstede glassdører. Dusjnise med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel. Veggmontert håndkletørker i forkrommet utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ved montering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Varmekablenes normale brukstid er mer enn halvgått.

Konsekvens/tiltak

- Varmekablene bør kontrolleres jevnlig, da alder øker risikoen for funksjonssvikt eller feil.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsventil via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > DUSJ/WC (PRAKTIKANTDEL)

TG IU Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre tilfredsstillende kontroll. Omsluttende vegger består av dobbeltforet og lydisolert vegg. Ved renovering av innvendige vegger i boligen var det ikke registrert avvik.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Malte veggflater. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn og benkekjøleskap. Integrert avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKEN (UTLEIEDEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via Flexit ventilasjonsløsning.

2. ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 1 Innredninger

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med benkeskap og høyskap med med trefinerte spilefronter med integrerte grep. Benkeplater med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Integrert induksjonstopp med integrert kullfiltervifte, stekeovn, oppvaskmaskiner, kjøøl og fryseskap. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og kjøkkenøy som romdeler mot spisestue.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.

2. ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takmontert avtrekksventilator med direkte utsug via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > STUE MED KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Malte veggflater. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og 1-greps blandeblender. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Integrert avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.

2. ETASJE > STUE MED KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pusset og malt gipshimling med innfelte spotter. Spotter er ikke løst og undersøkt, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte vegger.

2. ETASJE > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Avretningsmasse og microsement.

2. ETASJE > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalettrom er utstyrt og innredet med søyleservant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker systerne.

2. ETASJE > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 1 Ventilasjon/varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjonsventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre skjulte rørføringer til våtrom i utleiedelen. Antatt kobber/plasttrukket kobber eller lignende.
Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem i praktikantdelen og hoveddelen. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom. Fordelerskapet med avrenningsrør (ikke funksjonstestet). Ingen synlige lekkasjedeteksjoner i benkeskap på kjøkken i utleiedel, praktikantdel eller hoveddel.

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.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:

- Fordelerstammer og dets rørføringer er ikke tilfredsstillende merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fordelerstammer og tilhørende rørføringer bør merkes tydelig for å sikre korrekt bruk og vedlikehold, samt for å lette feilsøking ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner.
- Manglende merking kan føre til feil håndtering, økt risiko for skader ved arbeid på anlegget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast.
Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og under servant på våtrom.

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.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

TG 1 Ventilasjon2

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon fra Flexit i utleiedelen med avsug fra kjøkken og våtrom. Tilfredsstillende veggventil i stue.
Det er mekanisk ventilasjon i praktikantdelen med avsug fra kjøkken og våtrom via hoveddelens balanserte ventilasjonsanlegg

Hoveddelen har balansert ventilasjon i alle oppholdsrom.

Balansert ventilasjon er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Det er ikke informert om siste service eller filterbytte på anlegget.

TG 1 Varmesentral (varmepump)

Beskrivelse

Luft-til-vann varmepumpe med vannbåren gulvvarme i hoveddelen. Utedel plassert mot bakhage, innedel og fordelingsstammer montert på dusj/wc i utleiedelen og i kott under trapp til 2. etasje i hoveddel.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

Det er ikke informert om siste service på anlegget.

Merknad:

Det er tidligere installert oljefyringsanlegg. Veggmontert radiator i utleiedelen var trolig en del av dette anlegget og er ikke lenger tilkoblet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

2stk. gulvmonterte 188 liters varmtvannsberedere på 3+3kW plassert i kott under trapp til 2. etasje til hoveddelen. Beredere er montert med lekkasjefølere og fast kontaktpunkt.

Innebygget varmtvannsbereder i varmepumpen, som gir varmtvann til utleiedel og praktikantdelen.

Tilstandsrapport

Andre forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert i kott under trapp til 2. etasje.
Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

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 forenklete 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

Eldre spredernet i utleiedelen og praktikantdelen. Sikringsskap med eldre automatsikringer i vegg i stuen.

Nytt elektrisk spredernet i hoveddelen. Sikringsskap med hovedsikringer i kott under trapp.

Elektroarbeider i boligen er utført av Elmann AS. Dokumentasjon som, risikokontroll, samsvarserklæringer og sluttkontroller er innlagt på www.boligmappa.no. Dokumentasjon er gjennomgått.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlige røykvarslere og slukkeutstyr.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.
Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

Varme

Beskrivelse

Varmekabler i oppholdrom i utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Varmekabler av eldre dato. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Gulvvarmen er ikke tilfredsstillende funksjonstestet i oppholdsrom, da varmen var avslått. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre termografering og funksjonstesting av varmekablene for å avdekke eventuelle feil eller områder med manglende varme.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert komfort og mulig behov for utskifting av varmekabler på sikt.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt løsmasser. Forholdene er ikke videre undersøkt da dette ligger under terreng.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenert rundt bygningens grunnmur. Arbeidene har bestått av drenering inntil 2 meters dybde, isolering av grunnmur. Dokumentasjon i form av beskrivelse/faktura og bilder fra utførende er fremvist. Arbeidene er utført av Alt Service AS. Dreneringen er ikke videre undersøkt da denne ligger under terreng.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betongkonstruksjoner, antatt fundamentert til løsmasser. Fundamentering kan ikke med 100% fastslås.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger med et skrånende terreng mot grunnmur.

Det opplyses iflg. eier at bakenforliggende bekk, ved store mengder nedbør kan oversvømme gårdsplassen. Det har iflg. eier ikke vært fare for inntrengning i garasje eller utleiedel. Det opplyses av eier at gitter foran åpning ikke må være montert da dette ved flom vil gå tett. Området rundt bekk bør av sikkerhetsmessige grunner sikres. Det er ingen pålegg om dette iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir økt risiko for vannansamling mot grunnmuren.
- Det skal iflg. eier være drenert, og lagt knotteplast langs grunnmuren. Forholdene bør undersøkes og dokumenteres.

Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært installert oljefyringssystem. Iflg. eier er oljetanken fjernet.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Stensatt innkjørsel og gårdsplass har behov for justeringer etter oversvømmelse/flom i bekk. Iflg. eier oppsto oversvømmelse/flom grunnet tett gitter ved rørføring under gårdsplassen.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, og omteking utløser ikke plikt til montering av snefangere på hovedtaket.
- Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Manglende rekkverk i trapp fra hage.
- Det er manglende rekkverk på støttemur, fallhøyde mer enn 0,50 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på terrassen bør økes for å tilfredsstille krav og sikkerhet for eventuelle fall.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker.

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

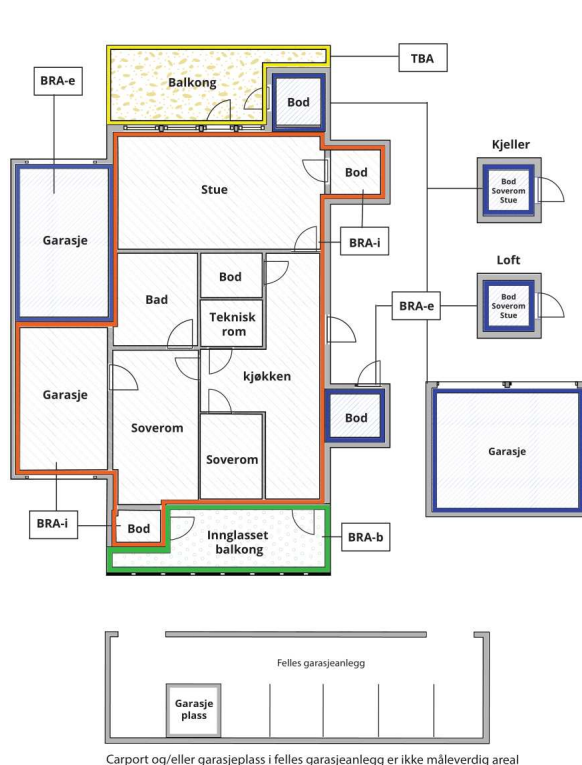
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (med hybel/sokkelleil.) og dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	156	33		189	
2. etasje	143			143	88
SUM	299	33			88
SUM BRA	332				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappehall,, garderobe, mellomgang, bad/wc, dusjbad/wc, 4 soverom, omkleddingsrom, stue med kjøkken (utleiedel), dusj/wc (utleiedel)	Dobbel garasje	
2. etasje	Trappegang, toalettrom (hoveddel), kjøkken (hoveddel), spisestue, stue, stue med kjøkken (praktikantdel), soverom (praktikantdel), dusj/wc (praktikantdel)		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbart datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen er vanskelig å måle helt nøyaktig på bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten

Boligen har to terrasser på hhv. ca. 29m². med adkomst fra stue og kjøkken, og ca. 59m². med adkomst fra stue. Sistnevnte oppbygget som pergola med fast tak. Terrassene inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest med tegninger er innhentet fra POB's digitale arkiv. Dør mellom hoveddel og praktikantdel er tettet med gipsplate fra hoveddelen. Døren står i vegg og direkte adkomst kan med enkel grep re-etableres.

Terrasse med utekjøkken er bygget i tomtegrense mot naboeiendommen i regi av dagens eier. Skjul i tilknytning til uthus er bygget av tidligere eier, og er oppført på naboeiendommen. Deler av hagen i bakkant, som idag benyttes av dagens eier som egen hage, er del av naboeiendommen (Sameiet i Holmenkollveien 70-80). Nærmere spesifisert tomtegrense er ikke fremvist, kun hentet fra kartverket. Det er ikke innhentet skriftlig tillatelse på bruksrett eller tillatelse til oppføring avterrasse i tomtegrense eller på naboeiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eierne fremvist og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1764	0	0	1231 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Hemingveien 20

Hjemmelshaver

Eliaana Teresa Smedaas Hoff-Johnson og Magnus Smedaas Hoff-Johnson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med godkjent utleiedel og praktikantdel. Boligen har en flott beliggenhet i blindvei. Området består av eldre og nyere bebyggelse. Området er kjent for sine unike beliggenhet med kort vei til marka og ellers flere idrettsanlegg, idrettsplasser, tennishaller og skøytebane i nærområdet. Kort vei til dagligvareforretning ved Gressbanen, ellers kort vei til Besserud, Slemdal, Holmen og Røa. Kort vei til barnehager og skoler og offentlig kommunikasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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.

Om tomten

Innkjørsel fra Hemingveien og gårdsplass med stensatte overflater. Plenbelagt hage. Grusbelagt utomhusområde ved bekk og innganger til utleiedel og praktikantdel.

Stor terrasse/ pergola oppført med støpt betongdekke og tett tak, inngjerding mot hage og bakhage. Utekjøkken med spilevegg. Deler av terrassen med pergola er bygget i tomtegrensen til naboeiendommen. Deler av skjul bak uthus er plassert/bygget på nabotomten. Nærmere spesifisert tomtegrense er ikke fremvist, kun hentet fra kartutsnitt på www.seeiendom.no. Iflg. eier er det gitt tillatelse fra sameiet i Holmenhollveien 70-80 om oppføring av terrasse med pergola og skjul bak uthus. Opplysningene er ikke videre undersøkt eller bekreftet.

Det opplyses at åpen bekk i bakkant av tomten ved flom vil kunne oversvømme gårdsplassen dersom gitter er montert. Det er iflg. eier ingen pålegg om etablering av sikringstiltak rundt bekken.

Uthus oppført i 2013, benyttet som treningsrom. Tilbygget skjul. Bygningen er ikke videre vurdert da dette ikke er en del av tilstandsrapporten.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter for 2026 er ikke opplyst, men inkl. bl.a. feiing, offentlige gebyrer/avgifter og renovasjon.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	6034972			
Kommentar				
Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	10	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest med tegninger. Tegninger etter skanning	17.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon, fakturaer og bilder			Gjennomgått		Nei
Kommunal etaten			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	Rapportutkast3 er godkjent av selger pr. sms 29.09.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

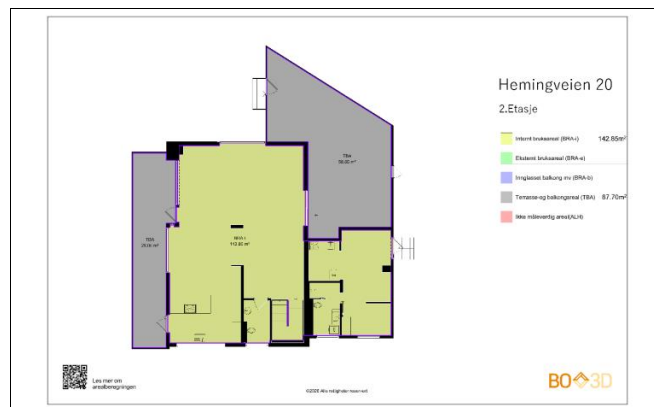
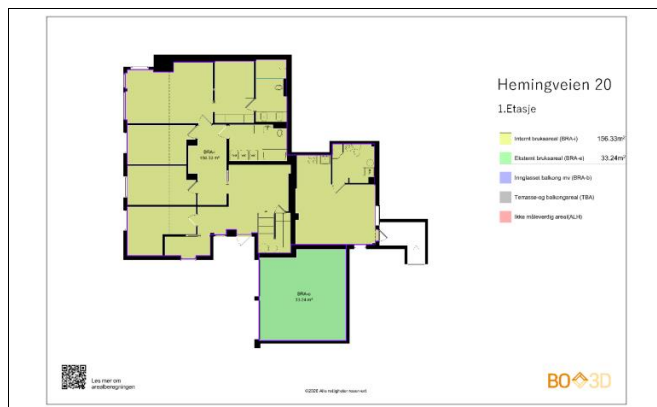
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder





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.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1764	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 36 838,32
Eiendomsadresse:	Hemingveien 20A...20B 0772 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 14 526,00
Fakturamottaker:	[REDACTED] Hemingveien 20 A 0772 OSLO		
Eiernavn:	[REDACTED]	Totalt	NOK 51 364,32

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	11 159,74	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	2	12 329,80	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]	23.04.2026	26.05.2026
2026	2026	3	12 602,87	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]	25.06.2026	25.08.2026
2026	2026	4	14 246,91	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			50 339,32					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	14 526,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	24 406,60
Renter	1 222,00
Totale avgifter	51 364,32

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikelnummer	0301-27/1764/0/0
Adresse	Hemingveien 20A, Hemingveien 20B

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Hemingveien 20A
Siste tilsyn	09.05.2018
Neste tilsyn	Ikke planlagt

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	07.05.2018	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet
Ingen kommende tilsyn registrert.

Forbehold

Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org. nr. 971 040 823



Saksnr.: 200610025-6

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/439, 447, 508, 660, 1194, 1198, 1437, 1764, 2105, 2590, 2598, 2748

1. ATKOMSTVEI:

Gnr. 27 bnr. 2748 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei i felles regulert avkjørsel (Hemingveien) fra Lybekkveien over gnr. 27 bnr. 1198, 2590, 1194, 447, 2105, 1764, 660, 508 og 1437 som vist med blå farge på kart.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:

STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

Gnr. 27 bnr. 439 og 2598 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 27 bnr. 2748 (grunneier) frem til felles stikkledning.

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

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:

FELLES STIKKLEDNING

Gnr. 27 bnr. 439, 2598 og 2748 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Hemingveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer

27

Bruksnummer

439, 447, 508, 660, 1194, 1198, 1437, 1764, 2105, 2590, 2598, 2748

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 27/447:

For eiend. 27/508:



Doknr: 436481 Tinglyst: 30.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 2 av 4

For eiend. 27/660:

For eiend. 27/1194:

For eiend. 27/1198:

For eiend. 27/1437:

Side 3av 4

For eiend. 27/1764:

For eiend. 27/2105:

For eiend. 27/2590:✓

Side 4 av 4

For eiend. 27/2598:

For eiend. 27/439 og
27/2748:

