NORDVIK

# Heggeliveien 30B

3 soverom | 214 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Heggeliveien 30B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 27 | Om boligen |
| 40 | Nabolagsprofil |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 77 | Vedlegg |
| 85 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Attraktiv familievennlig enebolig på høydedrag m/solrike uteplasser, utsikt og hage |Hybeldel |Garasje m/el + p-plasser

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **22 700 000,-** |
| Omkostninger | **568 590,-** |
| Totalpris | **23 268 590,-** |
| BRA-i | **214 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1987** |
| Eierform | **Eiet** |

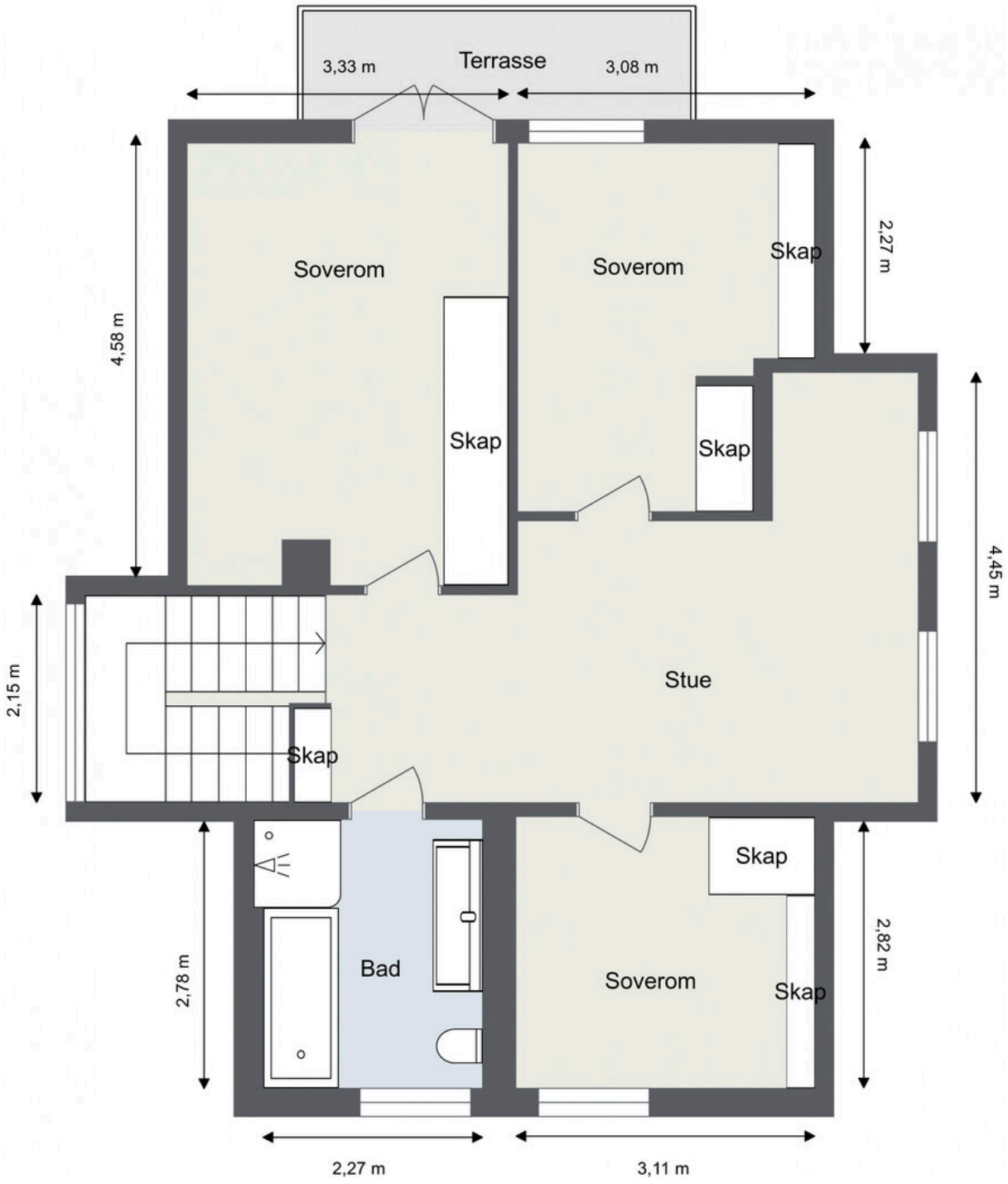
## Kort fortalt

Velkommen til Heggeliveien 30B. En attraktiv og familievennlig enebolig på høydedrag med flott utsikt over nærområdet, solrike uteplasser og hage. Eiendommen har en rolig og solrik beliggenhet i et høyt etterspurt og barnevennlig villastrøk. Boligen strekker seg over tre plan og har gode lysforhold samt fleksibel planløsning med mulighet for 4 soverom. Fra stuen er det utganger til stor, solrik terrasse på ca. 34 kvm med flott utsikt, mens hovedsoverommet har egen balkong. Peis i både stue og kjellerstue skaper en lun atmosfære. Kjelleretasjen har egen hybeldel med utleiemuligheter. Garasje med elbillader samt flere parkeringsplasser på egen gårdsplass. Sentralt, men tilbaketrukket ved Frognerparken, med kort vei til ettertraktede Skøyen skole, og Smestad T-banestasjon

# Tyder


2,73 m
1,22 m
4,73 m
4,49 m
Stue
Terrasse
8,67 m
2,15 m
Skap
Gang
1,53 m
Skap
Kjøkken
Gang
Toalett
Skap
Skap
1,16 m
2,00 m
0,55 m
0,65 m
0,66
2,68 m
1,31 m

# Tyder


3,33 m
Terrasse
3,08 m
Soverom
Soverom
Skap
2,27 m
4,58 m
Skap
Skap
4,45 m
2,15 m
Stue
Skap
Skap
Bad
Soverom
Skap
2,82 m
2,78 m
2,27 m
3,11 m

# Tyder


2,62 m
1,17 m
4,65 m
4,43 m
Gang
Stue
4,27 m
Trapperom
2,17 m
Kjøkken
1,69 m
Vaskerom
Soverom
3,95 m
Bad
1,06 m
2,51 m
3,06 m
2,49 m





Kveldsstemning i stuen med fyr i peisen.





Frodig og barnevennlig hage.

Eiendommen ligger fredelig til, høyt og fritt beliggende med nydelig utsikt over omgivelsene.







Gasspeisen gir lun stemning på mørkere dager og sprer samtidig en behagelig varme i rommet.





Doble fløydører som gir en sømløs forbindelse til terrassen.

Terrasse med flotte solforhold.















Oppholdsrommene oppleves lyse og luftige med rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.





Elegant trapp som binder etasjene sammen på en fin måte.

Toalett i boligens 1.etasje.



Innbydende hall med plassbygde oppbevaringsløsninger og integrert sittebenk, som skaper en gjennomført og funksjonell entré.





Elegant sittebenk i hallen som kombinerer funksjon og design.



Praktisk entré, gir et innbydende førsteinntrykk.













Romslig hovedsoverom med plassbygde garderobeløsninger og utgang til balkong.





Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til balkong på 4 kvm.

Romslig skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.




2026
KJOP
HUSET

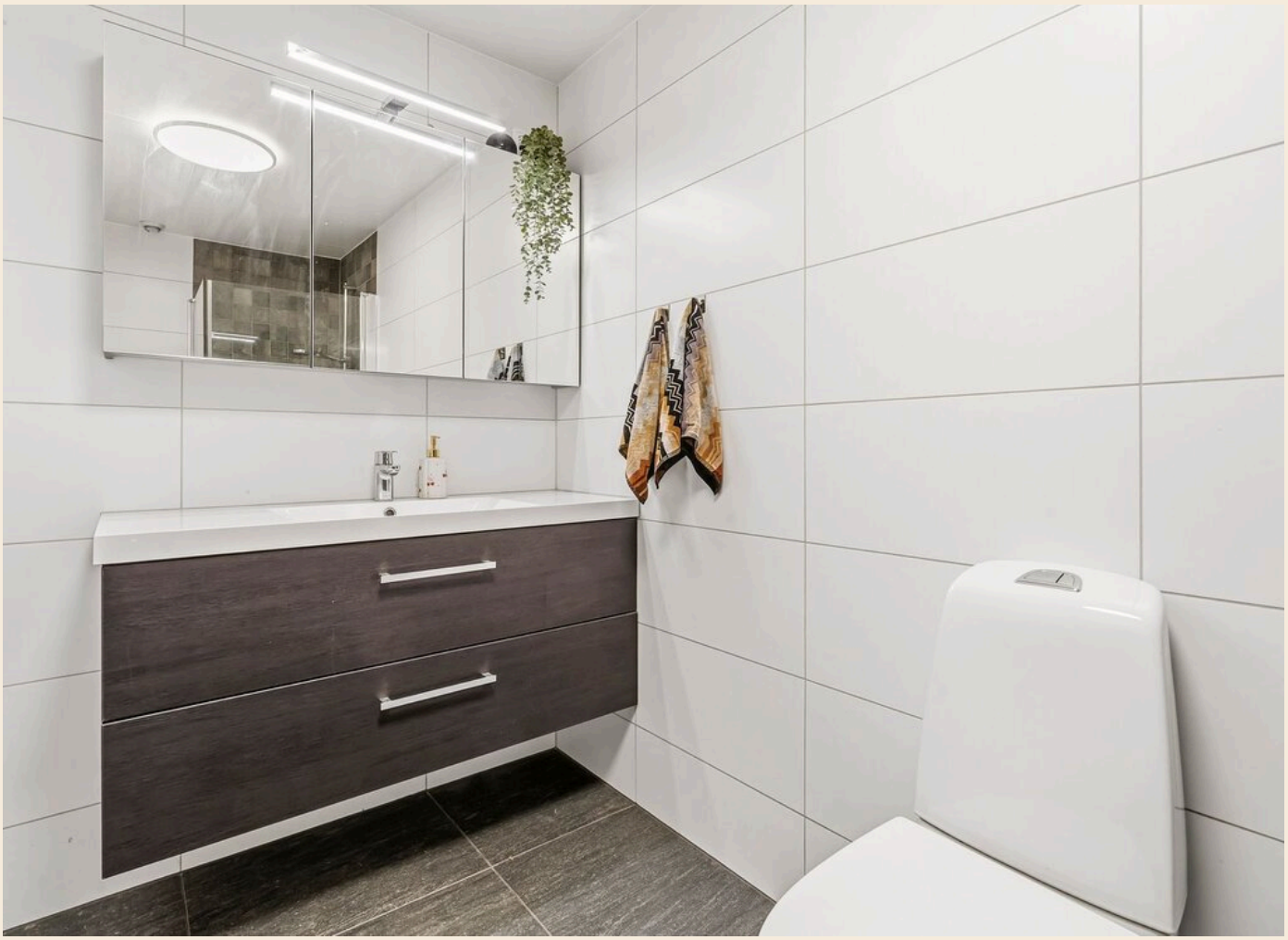

2026
KJOP
HUSET





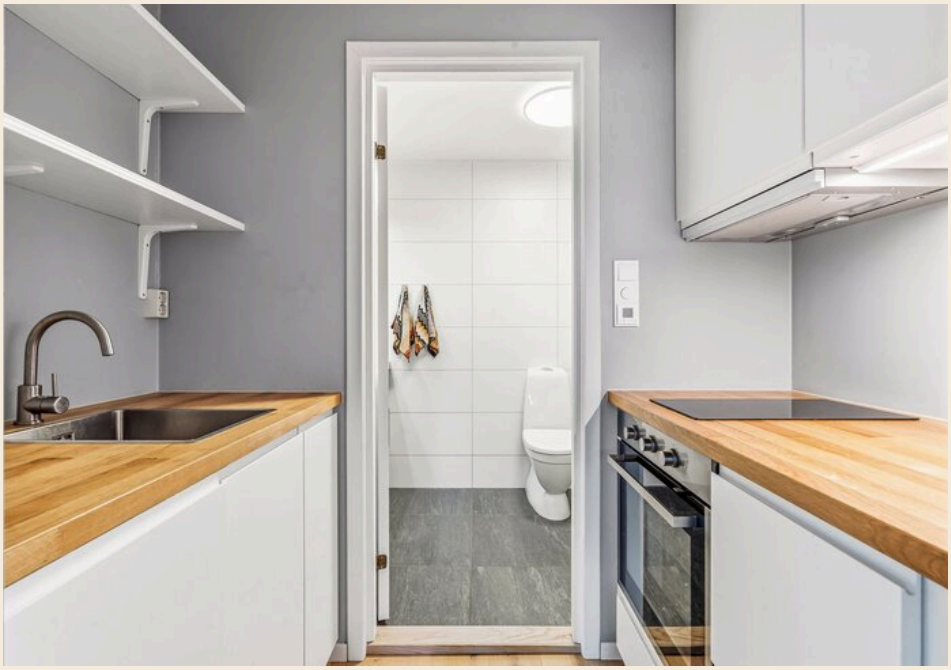

Miele
Miele





Lys og romslig kjellerstue med utgang til hage og fleksible brukssoner.





Kjøkken kjelleretasje.

Dispnibelt rom i kjelleretasjen som benyttes som soverom (ikke godkjent for varig opphold).



Elegant inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det også en praktisk sportsbod.






Garasje med elbillader på nabotomten, samt godt med parkeringsplasser på egen gårdsplass.

Her bor du fredelig og skjermet i grønne omgivelser, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder.



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0279/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Heggeliveien 30B, 0375 OSLO
Gnr 4, bnr 271 (ideell andel 1/1) / Gnr 4, bnr 102 (ideell andel 1/12) i Oslo kommune

**Selger**
Ingrid Aasen Bjørdal

**Kjøpesum og omkostninger**
22 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
567 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
568 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
588 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 268 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 288 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1987

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 214 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, Vaskerom, Bad, Entré, Stue/kjøkken
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, Hall, Stue/kjøkken, Wc-rom
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Bad, Stue, 3 soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasjerom på nabotomt
Total BRA: 15 kvm.

**Innhold**
Heggeliveien 30B er en attraktiv enebolig beliggende i et rolig og ettertraktet boligområde i et svært ettertraktet villastrøk i Oslo. Boligen går over tre plan og har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom, gode lysforhold og mulighet for etablering av 4 soverom. I underetasjen ligger en hybeldel med gode utleiemuligheter, som gir fleksibilitet og potensial for ekstra inntekt. Store vindusflater gir en luftig romfølelse, og fra oppholdsrommene er det utgang til solrike terrasser med gode solforhold og plass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger skjermet og grønt til, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

1.etasje:
Boligens første etasje har en gjennomført og familievennlig planløsning bestående av en romslig hall med plassbygde garderobeskap og benk, entré og separat WC. Videre finner man en lys og luftig stue- og spisestuedel i åpen løsning mot kjøkkenet.

Oppholdsrommene fremstår lyse og innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper gode sosiale soner og en naturlig flyt i planløsningen, godt tilrettelagt for både familieliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 34 kvm, med god plass til sittegrupper, spiseplass og øvrig utemøblement, et ideelt uterom for rolige dager og hyggelige sammenkomster i eksklusive og rolige omgivelser.

2.etasje:
Denne etasjen har en gjennomført og familievennlig planløsning med tre soverom samlet på samme plan. Hovedsoverommet har direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm, som gir et privat og skjermet uteområde med plass til en liten sittegruppe. Videre inneholder etasjen en romslig og fleksibel stue som fungerer som en ekstra oppholdssone, med mulighet for etablering av soverom 4 ved behov. Etasjen har også et romslig og lekkert hovedbad med gode løsninger og god plassutnyttelse.

Underetasje:
Underetasjen inneholder trapperom, gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue samt et rom som i dag benyttes som soverom. Etasjen fremstår som en fleksibel del av boligen med hybeldel med inntektsmuligheter. Planløsningen gir flere bruksmuligheter, enten som utvidet bolig for familie, gjester eller separate soner. Oppholdsrommene er godt utnyttet og gir høy grad av fleksibilitet.
Det gjøres oppmerksom på at rommet som benyttes som soverom ikke er godkjent for varig opphold. - se punktet om ferdigattest for mer informasjon.

**Standard**
Enebolig fra 1987 over 3 etasjeplan med stor terrasse utenfor 1. etasje og balkong med adkomst fra hovedsoverommet. Boligen har gjennomgående god standard. Det er gitt TG2 på visse punkter i boligen. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 30
TG2: 15
TG3: Ingen
TG IU: 5

_____
Tekniske rom:
Kjøkken - 1.etasje:
Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask i rustfritt stål. Over benkeskapene er det montert glassplate på vegg, som gir et stilrent uttrykk og enkel rengjøring. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjølehjørne, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og fryser, som er sømløst integrert i innredningen. Det gjøres oppmerksom på at kjøkkeninnredningen ble montert før krav om automatisk vannstopper og komfyrvakt trådte i kraft, og disse installasjonene er derfor ikke vurdert.

WC - 1.etasje:
WC-rommet er innredet med servant og vegghengt toalett. Under servanten er det plassbygget benkeplate som gir et praktisk og stilrent uttrykk. Rommet har ikke egen ventilasjon utover lufting via spalte i vinduet.

Bad - 2.etasje:
Badet har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon, samt flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige veggflater er utført med sparklet og malte plater, som gir et stilrent og harmonisk uttrykk. Badet er innredet med dusj med faste glassfelt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate samt innbygget og flislagt badekar.
Baderomsinnredningen består av benkeskap med tilhørende benkeplate, i tillegg til praktisk innbygget skap over toalettet som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken - Underetasje:
Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask i rustfritt stål. Over kokesonen er det montert ventilator med avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, som gir en funksjonell og helhetlig løsning.

Bad - Underetasje:
Badet er oppgradert med nye fliser på opprinnelig konstruksjon, og har flislagt gulv på støpt betongdekke. Veggene er utført med sparklet og malte plater, som gir et lyst og moderne uttrykk. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av praktisk benkeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har mekanisk avtrekk for ventilasjon.

Vaskerom - Underetasje:
Rommet har standard fra byggeåret og er innredet med vinylbelegg på gulv. Veggene har pussede og malte overflater. Vaskerommet er utstyrt med veggmontert utslagskum samt opplegg for vaskemaskin.

_____
Innvendige overflater:
Gulv:
1.etasje og 2.etasje:
- Fliser i entre og wc.
- Enstavs parkett i øvrige rom.
Underetasje:
- Enstavs parkett i stue/kjøkken, entre og soverom.

Vegger:
Underetasje:
- Pusset og malt overflate på innsiden av grunnmuren mot utvendig terreng.
- Sparklet og malte plater forøvrig.
1.etasje:
- Sparklet og malte plater.

2.etasje:
- Malt panel og sparklet og malte plater.

Tak: Malt panel og malte plater.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber til badet og vaskerommet i underetasje, samt kjøkkenet 1. etasje.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til Wc-rommet i 1. etasje og badet i 2. etasje. Disse er trukket fra vaskerommet.
- Varmtvannsbereder på 198 liter, montert i vaskerommet. Overløp fra berederen til gulvet og sluket.

Ventilasjon
1.etasje:
- Ventilator i kjøkkenet med avtrekk over yttertaket. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
2.etasje:
- Mekanisk avtrekk fra badet. Friskluftsventil på yttervegg i soverommene.
Underetasje:
- Mekanisk avtrekk fra badet og vaskerommet. Friskluftsventiler i vinduer i oppholdsrom.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med noen nyere jordfeilautomater og eldre automatsikringer.

Diverse:
Fast invetar 1.etasje:
- Plassbygget skap i hallen på veggen mot Wc-rommet og på veggen mot kjøkkenet.
- Det er også bygget en sittenbenk med lagring under benken.
- Plassbygget skap i entreen.
Fast invetar i 2. etasje:
- Plassbygget skap i stuen ved trappeåpningen.
- Skyvedørsgarderobe i hovedsoverommet.
Garderobeskap i øvrige soverom.

**Parkering**
Garasje med elbillader på naboeiendommen, i tillegg til flere parkeringsplasser på egen gårdsplass.

**Modernisering og påkostninger**
Vesentlige oppgraderinger de siste årene:
- Installert el-bil lader i garasje

2013:
- Generellt oppussing av boligen innvendig
- Nye trapper ble montert
- Original peis ble revet og ny peisovn ble montert
- Bad i 2. etasje ble rehabilitert
- Wc-rom ble pusset opp
- Huset ble pusset opp i 2013 (nytt bad, toalett, gulv, trapp, plassbygde garderober etc)
2018:
- Bygget ut terrasse foran kjøkken
- Malt opp vegger etc. 2017/18
2019:
- Taket i det lille karnappet ble skiftet.
2024:
- Utvendig kledning er malt på 2 sider i 2024, og de to andre sidene malt i 2022.
- Pusset opp kjeller i 2024. Nytt gulv, vegger, baderom, hybelkjøkken, peis etc.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2013

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje og toalett i 1 etasje ble pusset opp i forbindelse med overtagelse i
2013. Ansvarslig for oppussing var Balder interiør AS. Brukt SVVS A/S Rørleggerservice på bad i under etasje og Oslo Bygg Martin Mazurek

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder Interiør AS. Total rehabilitering av badet i 2. etasje i 2013.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje og toalett i 1 etasje ble pusset opp i forbindelse med overtagelse i
2013. Ansvarslig for oppussing var Balder interiør AS. Finnes tegninger fra oppussing. Brukt SVVS A/S Rørleggerservice på bad i
under etasje og Oslo Bygg Martin Mazurek

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak over karnapp byttet og terrasse på vestside av huset er utvidet (tillatelse fra Plan og bygningsetaten 08.05.2017). Arbeid utført av Byggmester Øyvind Jonassen (912 687 457). Ny peis satt inn i 1 etasje i 2013
(arbeid Balder interiør). Ny peis satt inn i under etasje i 2024 (arbeid utført av Oslo Bygg Martin Mazurek) Brann og redningsetaten gjennomførte tilsyn på peis/pipe i mars 2026 uten avvik.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke meg bekjent vært

utfordring med drenering på tomt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Elektro AS utførte elektrisk arbeid i forbindelse med hovedoppussing i 2013. Nansen Elektro AS utførte elektrisk arbeid i underetasje i forbindelse med oppussing i 2024. Kjøkken, varmekabler, flyttet sikringsskap mm.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Anlegget knyttet til Garasje, tavle, vaskerom og kjøkken ble kontrollert av Elektrokonsept AS 14.3.2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke tilgjengelig dokumentasjon. Utført av tidligere 50 % eier av huset ca 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke kjent med øvrig arbeid utover oppussing av .bad og toalett.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over. Søkt om, fått godkjent og bygget ut terrasse på vestsiden av huset. Tidligere eier (før 2013) bygget inn terrasse i 2. etasje av huset (vestsiden). Oppgitt at er utført ca 1995.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier oppgitt nytt ventilasjonsaggregat (Flexit) og ventilasjonskanaler renset i 2012

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier utførte radonmåling utført av Radonlab datert 25.5.2012. Ingen målinger over tiltaksgrense på årsmiddelverdi på 100 Bq/m3

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Vaskerom er ikke pusset opp, men ikke opplevd noen feil eller skader

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Nye peiser. Brann og redningsetaten utført kontroll i 2026 uten avvik

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei. Eventuell kommentar: Ingen skadedyr, men noe maur knyttet til hage i underetasje

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke kjent med egen godkjenning, men har egen strømmåler, branndør mellom utleieenhet og hovedhuset og egen inngang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Radonmåling fra 2012 - utført av Radonlab Elektrisk sluttkontroll fra 2017 - utført av Elektrokonsept AS IF boligsjekk fra 2012 - bestilt av tidligere eier, utført av Anticimex

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst fra 2013. Utført av takstmann Anders Jørgen Bryhn.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Men tidligere eier oppga at det mangler en ferdigattest.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Kun et nabovarsel om fasadeendringer i Heggeliveien 34C. Ikke vurdert at påvirker eiendommen

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Se punkt 24

**Bygningssakkyndig**
Bjørn Fosser

**Byggemåte**
Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Grunnmur i betong/lettklinkerbetong. Yttervegger er kledd med

liggende malt/beiset trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling. Gangbart gulv på store deler av loftet. Det er lufting i gavlvegger og gesimser. Det ble ikke observert fuktmerker på undertaket under befaringen. Yttertaket er tekket med tekket med papp, sløyfer, lekter og takstein fra byggeåret. Takstige for feier til pipen. Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå i badet, er foret ut og kledd med plater mellom grunnmuren og flisene. Elementpipe med pusset og malte overflater. Pipen er forblendet med teglstein over yttertaket. Pipen er eksponert i entreen i underetasje, stuen i 1. etasje og hovedsoverommet i 2. etasje.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, og ekstra glass på ytterside, produsert i 1986.
- Terrassedører i alle etasjer med tolags isolerglass, og ekstra glass på ytterside, produsert i 1986.
- Ytterdører med glassfelt fra byggeåret til hovedinngang.

Terrasser/balkonger i 1.etg:
- Terrasse i trekonstruksjon. med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
- Terrassebordene er skiftet i den senere tid.

Terrasser/balkonger i 2.etg:
- Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet.
- Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
- De av terrassen mot vest og terrassebordene er skiftet i den senere tid.

Garasje:
- Denne boligen disponerer en garasjeplass i garasjen til naboboligen.
- Dekke i betong. Vegger i mur og gipsplater. Himling i betong.
- Leddport med elektrisk portåpner.
- Det er en skade i gipsplatene i skille mellom denne og nabogarasjen.

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Drenering:
Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 2060 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i vaskerom og gang, samt veggoverflater på innsiden av grunnmuren under utvendig terrengnivå i vaskerom, trapperom og entre i underetasjen. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen.

Utvendig kledning:
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er i henhold til gjeldene vurdert til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen, uansett byggeår for boligen. Panelet er noe for nære terreng på fasade under takutstikk til side for boden. På fasade mot sør er panelet noe slitt, og har enkelte sprekkdannelser.

Taktekking:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Takrenner og beslag på yttertaket:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Det er krav om snøfangere på området hvor det er naturlig at folk ferdes. Derfor bør det monteres snøfangere fra hovedinngangen i 1. etasje og bort til inngangen til uteboden.

Vinduer:
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Ytterdører:
Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) i underetasje - Bad:
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut, evt. isolert og kledd, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I dette tilfellet er veggene kledd med plater og fliser, som medfører at eventuell fuktighet i muren ikke tørker ut i badet, men blir stående mellom platene og membranplatene bak flisene, som kan medføre fukktproblematikk bad veggen.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i begge stuer, 16 mm på hovedsoverommet og ca. 30 mm på soverom 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Vann- og avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

Bad underetasje - Gulvkonstruksjon:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Bad underetasje - Vegger:

Flislagte overflater. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad 2.etasje - Sanitærutstyr:
Det er en sprekk i flislegging i overgang mellom badekaret og vegg i dusjen. Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret.

Vaskerom - Gulvkonstruksjon:
Vinylbelegget er ikke klemt ned i sluket og er derfor ikke helt vanntett løsning. Vinylbelgget og festelister mot veggen har slitasje.

Sanitærutstyr vaskerom:
Utstyret er fra er byggeåret og derfor vurdert til TG 2 på grunn av alder og normal slitasje.

WC-rom - Ventilasjon:
WC-rommet har ikke ventilasjon utover spalte i vinduet. Da rommet ble etablert var det krav til mekanisk avtrekk fra rommet.

Støttemur:
Stablemuren er i bevegelse og har noen mindre utglidningeer på enklete punkter. Dette er spesielt synlig på gjerde som med tiden har blitt skevt.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert (TG:IU):
Grunnforhold:
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter:
Fundamenteringen er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Bad underetasje - Hultaking:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot ytterveggen og vaskerommet. Det er mulighet til å bore fra gangen utenfor vaskerommet. Underetasjen er delt opp som en hybeldel og hoveddel. Dette er ikke en godkjent hybel, da boligen er godkjent som en hel bolig. Hybelen er som en del av hele boligen, da den har innvendig gjennomgang fra stue/kjøkken til gangen ved trappen. Denne døren er lagt i brannmotsandsklasse B-30. Resten av denne veggen er også derfor sannsynligvis laget med brannmotstand. Hulltaking mot dette badet er ikke gjort, da dette vil perforere brannskillet mot hybeldelen.

Vaskerom - Hultaking:
Hulltaking er ikke utført da veggene mot vaskerommet er i mur.

Garasje:
Bygningen er en del av nabobygningen, og derfor ikke tilstandsvurdert.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Montana-hyller på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

**Adgang til utleie**
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern og ekstern tilgang. Det gjøres oppmerksom på at rommet i hybeldelen som benyttes som soverom ikke er godkjent for varig opphold. Stuen, kjøkken og bad i hybeldelen er godkjent som rom for varig opphold og kan dermed leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

**Oppvarming**
Det er elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Underetasje:
- Entre, stue og bad.
1. etasje:

- Entre og toalett.
2. etasje:
- Bad

Elektrisk oppvarming med panelovner førøvrig.

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen i 1.etasje.
Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue i kjeller.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger opplyser at lading av elbil har egen strømregning. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 31 137,-pr. 2026

Kommunale avgifter for eiendommen 2026:
Feie-og tilsynsgebyr: 474,-
Renovasjonsgebyr: 10 972,72,-
Vann-og avløpsgebyr: 19 690,60,-
Totalt:  31 137,32,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter, i henhold til opplysninger fra Oslo kommune.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifter kr. 31 137,32,- for 2026. Se punktet om kommunale avgifter for mer informasjon.
- Eiendomsskatt kr. 11 026,- i 2026. Se punktet om eiendomsskatt for mer informasjon.
- Årlig avgift i veien ca. kr. 3000,-. Dette dekker brøyting, strøing og feiing av privat vei, som deles mellom ca 18 enheter.
- TV/bredbånd: Boligen er i dag tilknyttet Viken Fiber, ca. kr. 600,- i mnd.
- Alarm: Boligen har i dag alram via Verisure, ca. kr. 399,- i mnd.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 11 026,- pr. 01.01.2026
I henhold til opplysninger fra kommunen, er boligen fakturert med kr. 11 026,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 8 153 892,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 18 076 988,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 395 kvm (Eiertomt)
Pen opparbeided tomt med terrasse og diverse beplantning.

Det er stablesteinsmur i granitt rundt boligens hage. Det er montert tregjerde på toppen av muren.

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

**Radonmåling**
Radonmåling ble utført i 2011. Rapporten viser årmiddelverdier under 100 bq, og er derfor under tiltaksgrenser.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Heggeliveien 30B har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et av Oslos mest etterspurte boligområder på Heggeli/Smestad. Her bor du fredelig og skjermet i grønne omgivelser, omgitt av klassisk villabebyggelse,

samtidig som området kombinerer en rolig og eksklusiv atmosfære med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Aktivitet og fritid:
Vakre Frognerparken ligger i umiddelbar nærhet og byr på et av Oslos mest attraktive rekreasjonsområder, med Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Frogner stadion og store grønne friområder. Området gir et bredt spekter av aktivitetsmuligheter for både store og små, med kort vei til marka og et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og sykkelruter som benyttes året rundt.

I nærområdet finnes et godt utvalg av treningssentre, idrettsanlegg og tennisbaner, i tillegg til parker, lekeplasser og organiserte fritidstilbud for barn og unge.

Beliggenheten kombinerer urbane kvaliteter med en sjelden nærhet til natur og rekreasjon. Mærradalen byr på flotte turmuligheter i variert terreng, mens Bogstadvannet er et populært utfarts- og badeområde. Videre gir nærheten til Nordmarka, Frognerseteren, Tryvann og Holmenkollen tilgang til et unikt helårstilbud for friluftsliv, ski og naturopplevelser.

Dette er et område som gir en optimal balanse mellom aktivt friluftsliv, gode trenings- og fritidstilbud og kort vei til byen, alt innen enkel rekkevidde fra boligen.

Servicetilbud:
Servicetilbudet i området er godt og variert, og dekker de fleste behov i hverdagen. I nærområdet finnes dagligvarebutikker innen kort gangavstand. For et bredere handels- og servicetilbud ligger CC Vest kun en kort kjøretur unna, med et stort utvalg butikker og tjenester. Videre er det kort vei til Skøyen og Karenslyst allé, som er et av byens mest attraktive og ekspanderende handels- og serveringsområder. Majorstuen ligger også i nærheten, med Bogstadveien og Hegdehaugsveien som tilbyr et omfattende utvalg av shopping, spisesteder og servicetilbud. Området kombinerer dermed praktiske løsninger i hverdagen med enkel tilgang til et bredt og urbant servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Smestad (buss og T-bane). Holdeplassene ligger ca. 7 min å gå fra boligen. Med bil fra Smestad tar det ca. 5 min til Majorstuen, 7 min til Skøyen, 11 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i området er svært god og gjør det enkelt å komme seg raskt rundt i Oslo. Det er kort vei til flere kollektivknutepunkter, og både buss og T-bane gir hyppige avganger gjennom store deler av dagen. Oslo T-bane sørger for rask og effektiv transport til sentrum, Majorstuen og øvrige deler av byen, mens bussforbindelser gir gode alternativer for lokale reiser og tilkobling til nærliggende bydeler. Kollektivtilbudet i området er godt utbygd med hyppige avganger og korte reisetider. Dette gir en fleksibel og praktisk hverdag uten behov for bil, samtidig som man enkelt kan kombinere bolig i et rolig og grønt område med rask tilgang til byens fasiliteter og arbeidsplasser.

Skoler og barnehager:
I området rundt Heggeliveien 30B finnes et godt og variert tilbud av både kommunale og private barnehager innen kort avstand. Eiendommen sokner til Skøyen barneskole, som er et veletablert og populært skoletilbud i området, og det er tilnærmet bilfri snarvei til skolen. Etter barneskolen går elevene videre til enten Majorstuen skole eller Ris skole, begge anerkjente skoler på Oslo vest. Beliggenheten gir også god tilgang til flere av byens videregående skoler og utdanningsinstitusjoner.

**Skoler og barnehager**
Skøyen skole

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Boligen ble tatt til bruk til boligformål i 1987. Det foreligger brukstillatelse datert 12.06.1987, samt tilsynsomslag hvor det er meldt at boligen er ferdig besiktiget 06.06.1989 - saken ble henlagt hos kommunen 10.06.1991 uten ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong/terrasse, datert 07.07.2017.

Gjøres oppmerksom på følgende avvik fra byggetegninger:
1.etasje:
- Veggen mellom hall og stue, samt veggen mellom kjøkken og stue, er i dagens løsning fjernet. Tiltaket kan være søknadspliktig dersom veggen er bærende konstruksjon.
2.etasje:
- Deler av rommet som i dag benyttes som stue, er originalt tegnet inn som et soverom. Endringen av bruket har gått fra hoveddel til hoveddel. Tiltaket kan tilbakestilles, dersom behov for et eksrta soverom. Etasjen er godkjent med totalt fire soverom.
Kjeller:
- Rommet som i dag benyttes som soverom, er originalt tegnet inn som dips.rom. Rommet er dermed ikke godkjent for varig opphold.
- Rom benyttet som gang/entre, er opprinnelig tegnet inn som bod.
- I dagens romløsning er det etablert et kjøkken mellom stue og bad. Endringen av bruket har gått fra varig opphold til varig opphold, men det er uvisst hvorvidt teknisk krav om ventilasjon er oppfylt.
- Det er i dagens løsning etablert en vegg mellom kjellerstue og trapperom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

**Vei, vann og avløp**

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

**Regulerings- og arealplaner**
Boligen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter V211085, datert 21.10.1985. Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for gnr 4 bnr 29 m.fl Heggeliveien syd (S-2709). Boligen ligger også i området som er regulert etter S-2864 - området er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Heggeliveien 34 A - bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2026/00485 - Byggesak
Mottatt sak: 14.01.2026
Status: Under behandling

Guldbergs vei 27 A - tilsyn med PRO ark
Saksnummer: 2025/10484 - Tilsynssak
Mottatt sak: 22.09.2025
Status: Under behandling

Guldbergs vei 29 B - oppføring av enebolig
Saksnummer: 2025/07704 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554773
Status: Under behandling

Bekkeliveien 19 - tilbygg og påbygg av takoppløft
Saksnummer: 2025/17836 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305037
Status: Under behandling

Guldberglia 4 D - tilbygg rekkehus
Saksnummer: 2025/09739 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202216831
Status: Under behandling

Guldbergs vei 28 - oppføring av tilbygg til bolig, ny garasje, bod, svømmebasseng og lysthus
Saksnummer: 2025/19456 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202110955
Status: Under behandling

Skøyenveien 33 A - tilbygg og påbygg på eksisterende bolig og oppføring av garasje
Saksnummer: 2025/08593 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202308960
Status: Under behandling

Guldbergs vei 31 C-D-E - oppføring av tremannsbolig - Hus A - Tidligere adresse: Guldbergs vei 33 C
Saksnummer: 2025/12320 - Byggesak
Mottatt sak: 14.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305357
Status: Under behandling

Guldbergs vei 31 - oppføring av tremannsbolig
Saksnummer: 2025/07915 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202550561
Status: Under behandling

Guldberglia 15 D - tilbygg og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 2026/00709 - Byggesak
Mottatt sak: 20.01.2026
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Konventveien 27 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202107493 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.04.2021
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/04213
Status: Saken er avsluttet

Smestad - Områderegulering
Saksnummer: 201808705 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.06.2018, Avsluttet: 24.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06951
Status: Saken er avsluttet

Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.11.2024
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06725
Status Saken er avsluttet

Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Oppdatering av planforslag før politisk behandling - oppføring av boliger

og etablering av tursti
Saksnummer: 201804004 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.03.2018, Avsluttet: 23.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06898
Status: Saken er avsluttet

**Konsesjon**
Eiendommen har andel i realsameie som er en ubebygd tomt. For at eiendommen skal kunne overskjøtes, må kjøper signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne erklæringen må godkjennes av kommunen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/4/271:
15.02.1988 - Dokumentnr: 10990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1988 - Dokumentnr: 10989 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:4 Bnr:102

09.01.1992 - Dokumentnr: 1153 - Målebrev

15.02.1988 - Dokumentnr: 10990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2026 - Dokumentnr: 510792 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.02.1988 - Dokumentnr: 10989 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:4 Bnr:102

09.01.1992 - Dokumentnr: 1153 - Målebrev

301/4/102:
15.02.1988 - Dokumentnr: 10990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1988 - Dokumentnr: 10989 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:4 Bnr:102

09.01.1992 - Dokumentnr: 1153 - Målebrev

15.02.1988 - Dokumentnr: 10990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2026 - Dokumentnr: 510792 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.02.1988 - Dokumentnr: 10989 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:4 Bnr:102

09.01.1992 - Dokumentnr: 1153 - Målebrev

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

## Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
- Eiendommen er medeier med 1/12-del av fellesareal som utgjør friområde/lekeplass og privat adkomstvei.
- Eiendommen er medeier med 2/48-del av nedre del av Heggeliveien som er privat, ikke-offentlig vei.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 157 500,-

Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg: Samlet skal selger betale kr. 228 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

**Megler**
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

**Meglerforetaket**
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Heggeliveien 30B

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Smestad skole (1-7 kl.)** | **7 min** |
| 538 elever, 31 klasser | 0.6 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | **10 min** |
| 672 elever, 38 klasser | 0.9 km |
| **Vinderen skole (1-7 kl.)** | **25 min** |
| 418 elever, 20 klasser | 2 km |
| **Ris skole (8-10 kl.)** | **5 min** |
| 644 elever, 46 klasser | 2.7 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | **8 min** |
| 416 elever, 25 klasser | 3.3 km |
| **Ullern videregående skole** | **24 min** |
| 530 elever, 20 klasser | 2 km |
| **Persbråten videregående skole** | **7 min** |
| 650 elever, 25 klasser | 2.8 km |

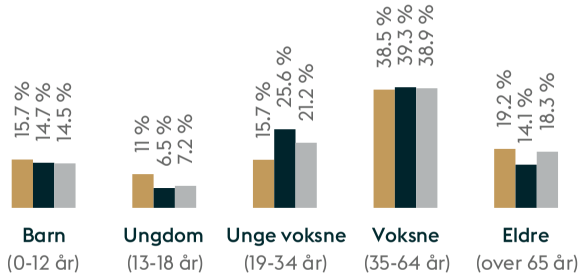
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Smestaddammen** | **9 min** |
| Linje 40 | 0.7 km |
| **Borgen** | **11 min** |
| Linje 1, 2, 3, 5 | 0.8 km |
| **Skøyen** | **12 min** |
| Linje 13 | 1.1 km |
| **Skøyen stasjon** | **15 min** |
| Totalt 9 ulike linjer | 1.3 km |
| **Oslo S** | **14 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 7.9 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Nordjordet barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 57 barn | 0.3 km |
| **Nedre Silkestrå barnehage (1-5...** | **7 min** |
| 18 barn | 0.6 km |
| **Hoffsgrenda barnehage (1-5 år)** | **11 min** |
| 17 barn | 0.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Heggeli søndre/Nordre Skøl | 1.497 | 620 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Øvre silkestrå | 5 min |
| Smestadbanen kunstgress | 7 min |
| SATS Hoff | 13 min |
| SATS Sjølyst | 20 min |

### Gateparkering
Lett 95/100

### Støynivået
Lite støynivå 93/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




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

Tyder

# Tilstandsrapport

## Heggeliveien 30B, 0375 Oslo

**Befaringsdato:** Onsdag 13. mai 2026

**Utskriftsdato:** Torsdag 21. mai 2026

**Referanse:** 13443-1

## Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

# Oppsummering av avvik for enebolig

| Element | Beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Drenering**<br>Utvendige bygningsdeler | Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i vaskerom og gang... | Side 12 |
| **Utvendig kledning**<br>Utvendige bygningsdeler | Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er i henhold til gjeldene vurdert til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen, uansett byggeår for boligen. Panelet er noe for nære terreng på fasade under takutstikk... | Side 13 |
| **Taktekking**<br>Utvendige bygningsdeler | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av ... | Side 14 |
| **Takrenner og beslag på yttertaket**<br>Utvendige bygningsdeler | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Det er krav om snøfan... | Side 15 |
| **Vinduer**<br>Utvendige bygningsdeler | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. | Side 15 |
| **Ytterdører**<br>Utvendige bygningsdeler | Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. | Side 16 |
| **Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) i Underetasje**<br>Innvendige hovedkonstruksjoner | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut, evt. isolert og kledd, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I dette tilfellet er veggene kledd med plater og flis... | Side 17 |
| **Etasjeskiller**<br>Innvendige hovedkonstruksjoner | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i begge stuer, 16 mm på hovedsoverommet og ca. 30 mm på soverom 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. | Side 18 |

| Element | Beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Vann- og avløpsrør**<br>Tekniske anlegg | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha... | Side 21 |
| **Gulvkonstruksjon i bad**<br>Våtrom | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. | Side 23 |
| **Vegger i bad**<br>Våtrom | | Side 23 |
| **Sanitærutstyr bad**<br>Våtrom | Det er en sprekk i flislegging i overgang mellom badekaret og vegg i dusjen. Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. | Side 25 |
| **Gulvkonstruksjon i vaskerom**<br>Våtrom | Vinylbelegget er ikke klemt ned i sluket og er derfor ikke helt vanntett løsning. Vinylbelgget og festelister mot veggen har slitasje. | Side 26 |
| **Sanitærutstyr vaskerom**<br>Våtrom | Utstyret er fra er byggeåret og derfor vurdert til TG 2 på grunn av alder og normal slitasje. | Side 26 |
| **Ventilasjon i 1. etg**<br>Andre rom | Da rommet ble etablert var det krav til mekanisk avtrekk fra rommet. | Side 29 |
| **Støttemur**<br>Tekniske forhold på tomten | Stablemuren er i bevegelse og har noen mindre utglidningeer på enklete punkter. Dette er spesielt synlig på gjerde som med tiden har blitt skevt. | Side 29 |

# Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.

| Årstall | Oppgradering |
|---|---|
| 2 | Installert el-bil lader i garasje |
| 2013 | Nye trapper ble montert |
| 2013 | Original peis ble revet og ny peisovn ble montert |
| 2013 | Bad i 2. etasje ble rehabilitert |
| 2013 | Wc-rom ble pusset opp |
| 2013 | Huset ble pusset opp i 2013 (nytt bad, toalett, gulv, trapp, plassbygde garderober etc) |
| 2018 | Bygget ut terrasse foran kjøkken |
| 2018 | Malt opp vegger etc. 2017/18 |
| 2019 | Taket i det lille karnappet ble skiftet. |
| 2024 | Utvendig kledning er malt på 2 sider i 2024, og de to andre sidene malt i 2022. |
| 2024 | Pusset opp kjeller i 2024. Nytt gulv, vegger, baderom, hybelkjøkken, peis etc. |

## Konklusjon

Enebolig over 3 etasjeplan med stor terrasse utenfor 1. etasje og balkong med adkomst fra hovedsoverommet.

Boligen har gjennomgående god standard.

Parkering på gårdsplass og i garasje på naboeiendommen.

## Referansenivå

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Ingrid Aasen Bjørdal å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

# Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

# Arealoppmåling - Enebolig

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 74 | | | | |
| 1. etg | 80 | 10 | | 34 | |
| 2. etg | 60 | | | 4 | 69 |
| **Sum** | **214** | **10** | **0** | **38** | **69** |
| **Sum BRA** | **224** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang, Vaskerom, Bad, Entré, Stue/kjøkken | | |
| 1. etg | Entré, Hall, Stue/kjøkken, Wc-rom | Utebod | |
| 2. etg | Bad, Stue, 3 soverom | | |

# Arealoppmåling - Garasje

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etg | | 15 | | | |
| **Sum** | **0** | **15** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum BRA** | **15** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etg | | Garasjerom | |

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Internt bruksareal (BRA-I):** Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

**Eksternt bruksareal (BRA-E):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**Innglasset balkong (BRA-B):** Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal):** Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

**Gulvareal (GUA):** Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

**Areal av lav romhøyde (ALH):** Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

# Befaring og eiendomsopplysninger

### Befaring

| | |
|---|---|
| Kunde: | Ingrid Aasen Bjørdal |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Tilstede: | Bjørn Fosser<br>Ingrid Aasen Bjørdal |

### Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |

### Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Gnr: 4 Bnr: 271 |
| Tomteareal: | 395.8 |
| Eier/Hjemmelshaver: | Ingrid Aasen Bjørdal |

# Enebolig

## Enebolig Enebolig

### Enebolig

Byggeår:
*- 1987*

## Utvendige bygningsdeler Enebolig

### Grunnforhold TG IU

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

### Fundamenter TG IU

Beskrivelse: Fundamenteringen er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

## Drenering

TG 2

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. |
| Vurdering: | Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2.<br>Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i vaskerom og gang, samt veggoverflater på innsiden av grunnmuren under utvendig terrengnivå i vaskerom, trapperom og entre i underetasjen. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen. |
| Årsak: | Ingen årsak utover aldersslitasje. |
| Konsekvens: | Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. |

### Terrengforhold rundt bygningen

TG 1

*Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.<br>Ved gårdsplassen er det fall mot trappen, men det fremstår som det er prosjektert i forhold til de forutsetningene som forelå ved byggeåret. Dette skal være ok i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble bygget. |

## Yttervegger

TG 1

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll. Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.*

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Grunnmur i betong/lettklinkerbetong.

### Utvendig kledning

TG 2

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

To sider malt i 2024, og de to andre sidene malt i 2022.

Vurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er i henhold til gjeldene vurdert til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen, uansett byggeår for boligen.
Panelet er noe for nære terreng på fasade under takutstikk til side for boden.

På fasade mot sør er panelet noe slitt, og har enkelte sprekkdannelser.

Konsekvens: Panel for nærme terreng kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet.

Slitasje på gavlvegg mot sør:
Konsekvensen av forholdet er at det etterhvert må påregnes å skifte hele eller deler av panelet.

## Takkonstruksjon TG 1

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Saltak i trekonstruksjon.<br>Krypeloft med inspeksjonsluke i himling.<br>Gangbart gulv på store deler av loftet.<br>Det er lufting i gavlvegger og gesimser. Det ble ikke observert fuktmerker på undertaket under befaringen. |

### Taktekking TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttertaket er tekket med tekket med papp, sløyfer, lekter og takstein fra byggeåret.<br><br>Taket i det lille karnappet ble skiftet ca 2019, og er derfor ikke omfattet av denne vurderingen. |
| Vurdering: | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. |
| Årsak: | Det er ingen årsak utover normal aldring. |
| Konsekvens: | Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. |

### Utstyr på yttertaket TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Takstige for feier til pipen. |

### Takrenner og beslag på yttertaket

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Takrenner og nedløpsrør i metall ledet til drensrør.<br>Det er noen snøfangere over ytterdøren. |
| Vurdering: | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.<br>Det er krav om snøfangere på området hvor det er naturlig at folk ferdes.<br>Derfor bør det monteres snøfangere fra hovedinngangen i 1. etasje og bort til inngangen til uteboden. |
| Konsekvens: | Eldre takrenner kan begynne å lekke, og nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset. |

## Vinduer og ytterdører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom*

### Vinduer

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med tolags isolerglass, og ekstra glass på ytterside, produsert i 1986. |
| Vurdering: | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. |
| Årsak: | Årsaken er normal aldring og normal slitasje. |
| Konsekvens: | Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. |

Er vinduene funksjonstestet under befaringen:
*- Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer*

### Ytterdører

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrassedører i alle etasjer med tolags isolerglass, og ekstra glass på ytterside, produsert i 1986.<br>Ytterdører med glassfelt fra byggeåret til hovedinngang. |
| Vurdering: | Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. |
| Årsak: | Årsaken er normal aldring og normal slitasje. |
| Konsekvens: | Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. |

## Terrasser/balkonger i 1. etg

TG 1

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasse i trekonstruksjon. med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.<br>Terrassebordene er skiftet i den senere tid. |

Antall kvadratmeter:
*- 34*

## Terrasser/balkonger i 2. etg

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet.<br>Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.<br>De av terrassen mot vest og terrassebordene er skiftet i den senere tid. |

Antall kvadratmeter:
*- 4*

# Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig

## Gulv på grunn TG 1

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.*

Beskrivelse: Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og entreen.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

## Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) i underetasje | Bad TG 2

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå i badet, er foret ut og kledd med plater mellom grunnmuren og flisene.

Vurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut, evt. isolert og kledd, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I dette tilfellet er veggene kledd med plater og fliser, som medfører at eventuell fuktighet i muren ikke tørker ut i badet, men blir stående mellom platene og membranplatene bak flisene, som kan medføre fukktproblematikk bad veggen.

## Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG 1

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Beskrivelse: Rom i underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng i vaskerom, trappegang og entreen.
Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

## Etasjeskiller

TG 1

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>1. etasje:<br>Hall og entre.<br>2. etasje:<br>Soverom 3. |
| Vurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. |

## Etasjeskiller

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje:<br>Stue/kjøkken<br>2. etasje:<br>Stue, soverom 1 og 2. |
| Vurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i begge stuer, 16 mm på hovedsoverommet og ca. 30 mm på soverom 2.<br><br>TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. |
| Årsak: | I begge etasjer er det mest skjevheter i hjørnet mot sørvest. Det er sannsynlig at bygningen med tiden har hatt noe setninger, kanskje med unntak av dette hjørnet, for gulvnivået er høyest i dette hjørnet. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve. På soverommet i 2. etasje er det merkbart når man går over gulvet. |

## Piper

TG 1

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Elementpipe med pusset og malte overflater. Pipen er forblendet med teglstein over yttertaket.<br>Pipen er eksponert i entreen i underetasje, stuen i 1. etasje og hovedsoverommet i 2. etasje. |

## Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:

Underetasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

1. etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

## Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:

Trapper i tre med med reposer. Trappene ble montert nye i 2013.
Rekkverk med langsgående spiler i hardved.

Vurdering:

HMS:
Det er noe for store åpninger mellom trinn i trappen og på rekkverket. Trappen er bygget på denne måten, men tilfredsstiller ikke krav til fallsikring. Kravet er lysåpning på min. 100 mm.

# Tekniske anlegg Enebolig

## Elektriske anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

Beskrivelse: Sikringstavle med noen nyere jordfeilautomater og eldre automatsikringer.

Det er elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Underetasje:
- Entre, stue og bad.
1. etasje:
- Entre og toalett.
2. etasje:
- Bad

Elektrisk oppvarming med panelovner førøvrig.

Mye av anlegget i underetasjen er lagt nytt. Sikringskapet er flyttet og oppgradert. Samsvarserklæring fra 2024 er fremvist.
Opplegg til el. bil lader er montert i 2017. Samsvarserklæring er fremvist.

Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut:
*- Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
*- Nei*

Er det kursfortegnelse:
*- Ja*

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
*- Ja*

### Sikringsskap



## VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

### Vann- og avløpsrør

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i kobber til badet og vaskerommet i underetasje, samt kjøkkenet 1. etasje. |
| Vurdering: | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. |
| Konsekvens: | Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. |

### Vann- og avløpsrør

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til Wc-rommet i 1. etasje og badet i 2. etasje. Disse er trukket fra vaskerommet.<br>Rørene ble montert før det ble krav om fordelerskap til denne typen røranlegg. Det er ikke observert lekkasjer eller andre åpenbare feil, og rørene er derfor vurdert til TG 1. |

### Ventilasjon

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje:<br>Mekanisk avtrekk fra badet og vaskerommet. Friskluftsventiler i vinduer i oppholdsrom.<br>1. etasje:<br>Ventilator i kjøkkenet med avtrekk over yttertaket. Friskluft via spalteventiler i vinduer.<br>2. etasje:<br>Mekanisk avtrekk fra badet. Friskluftsventil på yttervegg i soverommene. |
| Vurdering: | Referansenivået for luftbehandling er satt til byggeåret. |

### Varmtvannsbereder

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på 198 liter, montert i vaskerommet. Overløp fra berederen til gulvet og sluket. |

Produksjonsår for berederen:
*- 2012*

Har berederen fast strømtilkobling:
*- Ja*

# Våtrom — Enebolig

## Bad i underetasje

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Helhetsvurdering bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er oppgradert med nye fliser på opprinnelig konstruksjon. |

### Gulvkonstruksjon i bad

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. |
| Vurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. |
| Konsekvens: | Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. |

Hva slags materiale er sluket laget av:
*- Plast*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
*- Ja*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
*- Nei, innenfor normal standard.*

### Vegger i bad

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte overflater. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader. |

Er det registrert bom/løse fliser:
*- Nei, innenfor normal standard.*

### Himlingsoverflate bad

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte plater. |
| Vurdering: | Det er noe riss i enkelte plateskjøter. |

### Sanitærutstyr bad

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. |

**Fast inventar bad** TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

**Ventilasjon bad**

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk.

**Hulltaking bad** TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot ytterveggen og vaskerommet.
Det er mulighet til å bore fra gangen utenfor vaskerommet.
Underetasjen er delt opp som en hybeldel og hoveddel. Dette er ikke en godkjent hybel, da boligen er godkjent som en hel bolig. Hybelen er som en del av hele boligen, da den har innvendig gjennomgang fra stue/kjøkken til gangen ved trappen. Denne døren er lagt i brannmotsandsklasse B-30. Resten av denne veggen er også derfor sannsynligvis laget med brannmotstand.
Hulltaking mot dette badet er ikke gjort, da dette vil perforere brannskillet mot hybeldelen.

## Bad i 2. etg

**Gulvkonstruksjon i bad** TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av:
*- Plast*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
*- Ja*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
*- Nei, innenfor normal standard.*

**Vegger i bad** TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte overflater i dusjen. Sparklet og malte plater forøvrig. |
| Vurdering: | Det er misfarging i fugene på deler av gulvet i dusjen.<br>Dette er type misfarging som har estetisk konsekvens. |

**Sanitærutstyr bad** TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj med faste felt og dør i herdet glass, Servant i helstøpt plate. |

**Sanitærutstyr bad** TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innbygget og flislagt badekar. |
| Vurdering: | Det er en sprekk i flislegging i overgang mellom badekaret og vegg i dusjen.<br><br>Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. |
| Konsekvens: | Dersom det skulle oppstå fuktighet under badekaret, og det ikke er mulighet for utlufting kan det forårsake at muggsopp og andre skader i forbindelse med fuktproblematikk.<br><br>Sprekken i fuge mot veggen er av estetisk karakter. |

**Fast inventar bad** TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning bestående av benkeskap og benkeplate. Innbygget skap over klosettet. |

**Hulltaking bad** TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill. |

## Vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Helhetsvurdering vaskerom

Beskrivelse: Rommet har standard fra byggeåret.

### Gulvkonstruksjon i vaskerom

TG 2

Beskrivelse: Vinylbelegg på gulvet.

Vurdering: Vinylbelegget er ikke klemt ned i sluket og er derfor ikke helt vanntett løsning. Vinylbelgget og festelister mot veggen har slitasje.

Konsekvens: Konsekvensen for at det kan bli fuktskader er minimal, da gulvet er mot grunnen og rommet ikker eksponert for vann annet enn ved eventuell lekkasje.

Hva slags materiale er sluket laget av? :
*- Plast*

### Vegger i vaskerom

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

### Himlingsoverflate vaskerom

TG 1

Beskrivelse: Takessplater.

### Sanitærutstyr vaskerom

TG 2

Beskrivelse: Utslagskum montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering: Utstyret er fra er byggeåret og derfor vurdert til TG 2 på grunn av alder og normal slitasje.

**Hulltaking vaskerom** TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene mot vaskerommet er i mur.

# Bygningsdeler generelt — Enebolig

## Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Underetasje:
Enstavs parkett i stue/kjøkken, entre og soverom.

1.- og 2. etasje:
Fliser i entre og wc.
Enstavs parkett i øvrige rom.

Vurdering: Det ble utført banketest på flisene i entreen og Wc-rommet. Det ble ikke påvist hulromslyd under flisene.

## Veggoverflater

Beskrivelse: Underetasje:
Pusset og malt overflate på innsiden av grunnmuren mot utvendig terreng.
Sparklet og malte plater forøvrig.
1. etasje:
Sparklet og malte plater.
2. etasje:
Malt panel og sparklet og malte plater.

## Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Malt panel og malte plater.

## Kjøkkeninnredning

TG 1

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrert kjølehjørne. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og fryser er integrert i innredningen.

Innredningen ble montert før det ble krav om automatisk vannstopper og komfyrvakt, dette er derfor ikke vurdert.

## Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: 1. etasje:
Plassbygget skap i hallen på veggen mot Wc-rommet og på veggen mot kjøkkenet. Det er også bygget en sittenbenk med lagring under benken.
Plassbygget skap i entreen.
2. etasje:
Plassbygget skap i stuen ved trappeåpningen. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverommet. Garderobeskap i øvrige soverom.

## Kjøkkeninnredning

TG 1

Beskrivelse: Underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:
*- Ja*

Er det komfyrvakt:
*- Ja*

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen:
*- Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.*

# Andre rom — Enebolig

## WC-rom

**Sanitærutstyr WC** — TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Servant og veggfestet klosett. |

**Fast inventar WC** — TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Plassbygget benkeplate under servanten. |

**Ventilasjon** — TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | WC-rommet har ikke ventilasjon utover spalte i vinduet. |
| Vurdering: | Da rommet ble etablert var det krav til mekanisk avtrekk fra rommet. |
| Årsak: | Feil ved bygging av rommet. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av manglende avtrekk fra Wc- rommet er at det lukt ikke blir tilstrekkelig trukket ut av rommet. |

# Tekniske forhold på tomten — Enebolig

## Støttemur — TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er stablesteinsmur i granitt rundt boligens hage. Det er montert tregjerde på toppen av muren. |
| Vurdering: | Stablemuren er i bevegelse og har noen mindre utglidningeer på enklete punkter. Dette er spesielt synlig på gjerde som med tiden har blitt skevt. |
| Årsak: | Grunnmuren har beveget seg gjennom tiden, da den i utgangspunktet ikke ble forankret tilstrekkelig godt mot underlaget. |
| Konsekvens: | Det anbefales at muren på sikt undersøkes nærmere for å kartlegge tilstanden. Det bør påregnes at granittsteinene har behove for jusertering. Dette bør utføres med en minigravemaskin. |

# Andre forhold uten tilstandsvurdering Enebolig

## Lovlighet

Beskrivelse: Ferdigattest på tilbygget terrasse er fremvist, datert 07.07.2017.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning med unntak av følgende avvik i underetasjen:
Rom som er i bruk- og betegnet som soverom er betegnet som disp.rom, og dagens entre er opprinnelig 2 boder.

## Dokumentasjon

*Ordrett fra "tryggere bolighandel": Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Beskrivelse: FDV og prosjekteringsgrunnlag av badet fra 2013 er fremvist.

## Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling. Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

Beskrivelse: Radonmåling ble utført i 2011.
Rapporten viser årmiddelverdier under 100 bq, og er derfor under tiltaksgrenser,

# Garasje

## Garasje Garasje

### Opplysninger om garasjen

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Denne boligen disponerer en garasjeplass i garasjen til naboboligen.<br><br>Dekke i betong. Vegger i mur og gipsplater. Himling i betong.<br>Leddport med elektrisk portåpner.<br><br>Det er en skade i gipsplatene i skille mellom denne og nabogarasjen. |
| Vurdering: | Bygningen er en del av nabobygningen, og derfor ikke tilstandsvurdert. |

# Kilder og vedlegg

| Dokument/Kilde | Dato | Kommentar | Status |
|---|---|---|---|
| Eier | 13-05-2026 | Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger | |
| Egenerklæring | 14-05-2026 | Eiers egenerklæring er mottatt | |
| Godkjente plantegninger | | Godkjente plantegninger ligger på saksinnsyn Oslo kommune | |

# Forutsetninger

**TSR**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Ingrid Aasen Bjørdal | 9578-5992-4-3027726 | 2026-05-22 18:59:40 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0279/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Heggeliveien 30B, 0375 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Ingrid Aasen Bjørdal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2013

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 00036651520
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad i 2. etasje og toalett i 1 etasje ble pusset opp i forbindelse med overtagelse i 2013. Ansvarlig for oppussing var Balder interiør AS. Brukt SVVS A/S Rørleggerservice på bad i under etasje og Oslo Bygg Martin Mazurek

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Balder Interiør AS. Total rehabilitering av badet i 2. etasje i 2013.

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad i 2. etasje og toalett i 1 etasje ble pusset opp i forbindelse med overtagelse i 2013. Ansvarslig for oppussing var Balder interiør AS. Finnes tegninger fra oppussing. Brukt SVVS A/S Rørleggerservice på bad i under etasje og Oslo Bygg Martin Mazurek.

---

### 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tak over karnapp byttet og terrasse på vestside av huset er utvidet (tillatelse fra Plan og bygningsetaten 08.05.2017). Arbeid utført av Byggmester Øyvind Jonassen (912 687 457). Ny peis satt inn i 1 etasje i 2013 (arbeid Balder interiør). Ny peis satt inn i under etasje i 2024 (arbeid utført av Oslo Bygg Martin Mazurek) Brann og redningsetaten gjennomførte tilsyn på peis/pipe i mars 2026 uten avvik.

---

### 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke meg bekjent vært utfordring med drenering på tomt.

---

### 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Norsk Elektro AS utførte elektrisk arbeid i forbindelse med hovedoppussing i 2013. Nansen Elektro AS utførte elektrisk arbeid i underetasje i forbindelse med oppussing i 2024. Kjøkken, varmekabler, flyttet sikringsskap mm.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Anlegget knyttet til Garasje, tavle, vaskerom og kjøkken ble kontrollert av Elektrokonsept AS 14.3.2017.

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Har ikke tilgjengelig dokumentasjon. Utført av tidligere 50 % eier av huset ca 2017.

---

### 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke kjent med øvrig arbeid utover oppussing av bad og toalett.

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se over. Søkt om, fått godkjent og bygget ut terrasse på vestsiden av huset. Tidligere eier (før 2013) bygget inn terrasse i 2. etasje av huset (vestsiden). Oppgitt at er utført ca 1995.

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere eier oppgitt nytt ventilasjonsaggregat (Flexit) og ventilasjonskanaler renset i 2012

---

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

Nei

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Tidligere eier utførte radonmåling utført av Radonlab datert 25.5.2012. Ingen målinger over tiltaksgrense på årsmiddelverdi på 100 Bq/m3

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Vaskerom er ikke pusset opp, men ikke opplevd noen feil eller skader

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Nye peiser. Brann og redningsetaten utført kontroll i 2026 uten avvik

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen skadedyr, men noe maur knyttet til hage i underetasje.

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke kjent med egen godkjenning, men har egen strømmåler, branndør mellom utleieenhet og hovedhuset og egen inngang.

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Radonmåling fra 2012 - utført av Radonlab Elektrisk sluttkontroll fra 2017 - utført av Elektrokonsept AS IF boligsjekk fra 2012 - bestilt av tidligere eier, utført av Anticimex

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Verdi og lånetakst fra 2013. Utført av takstmann Anders Jørgen Bryhn.

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Ja

**Beskriv:** Tidligere eier oppgav at det mangler en ferdigattest for underetasje.

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Kun et nabovarsel om fasadeendringer i Heggeliveien 34C. Ikke vurdert at påvirker eiendommen

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Se punkt 24

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

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

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 14-0279/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Ingrid Aasen Bjørdal** | **2026-05-22** |

Identifikasjon

Ingrid Aasen Bjørdal

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Heggeliveien 30B, 0375 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**21.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-299230** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**81017336** |
| Gårdsnummer<br>**4** | Bruksnummer<br>**271** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1986** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**224,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**214,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**224,16 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**224,16 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**50 558 kWh** |




# Heggeliveien 30B, 0375 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Heggeliveien 30B, 0375 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 08.05.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 08.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-4/271** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Heggeliveien 30B<br>0375 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 31 137,32 |
| Fakturamottaker: | Bjørdal Ingrid Aasen<br>Heggeliveien 30 B<br>0375 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 11 026,00 |
| Eiernavn: | Bjørdal Ingrid Aasen | Totalt | NOK 42 163,32 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **10 533,31** | **0,00** | 26040000001700035 | 12087449 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **10 533,31** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 11 026,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 474,00 |
| Renovasjonsgebyr | 10 972,72 |
| Vann- og avløpsgebyr | 19 690,60 |
| **Totale avgifter** | **42 163,32** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# SAMMENDRAG

**Boligmappenummer:** ARA7230
**Matrikkel:** 301-4/271/0/0
**Bruksenhet:** H0101
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**
Ingrid Bjørdal



**Adresse:**
Heggeliveien 30 B,
0375 OSLO

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 4 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| IMG_4627.PNG | ELEKTROKONSEPT AS | Elektriker | 2017-03-22 |
| ©NELFO Sluttkontroll R1 | ELEKTROKONSEPT AS | Elektriker | 2017-03-22 |
| ©NELFO Samsvarserklæring (Inst. Sign.) | ELEKTROKONSEPT AS | Elektriker | 2017-03-22 |
| NELFO Risikovurdering R1 | ELEKTROKONSEPT AS | Elektriker | 2017-03-22 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
HEGGELIVEIEN 30B

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532485
9193348

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.4 BNR. 271

Vi viser til bestilling av 20260508 for HEGGELIVEIEN 30B.

**GNR. 4 BNR. 271**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1988.

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

**396 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

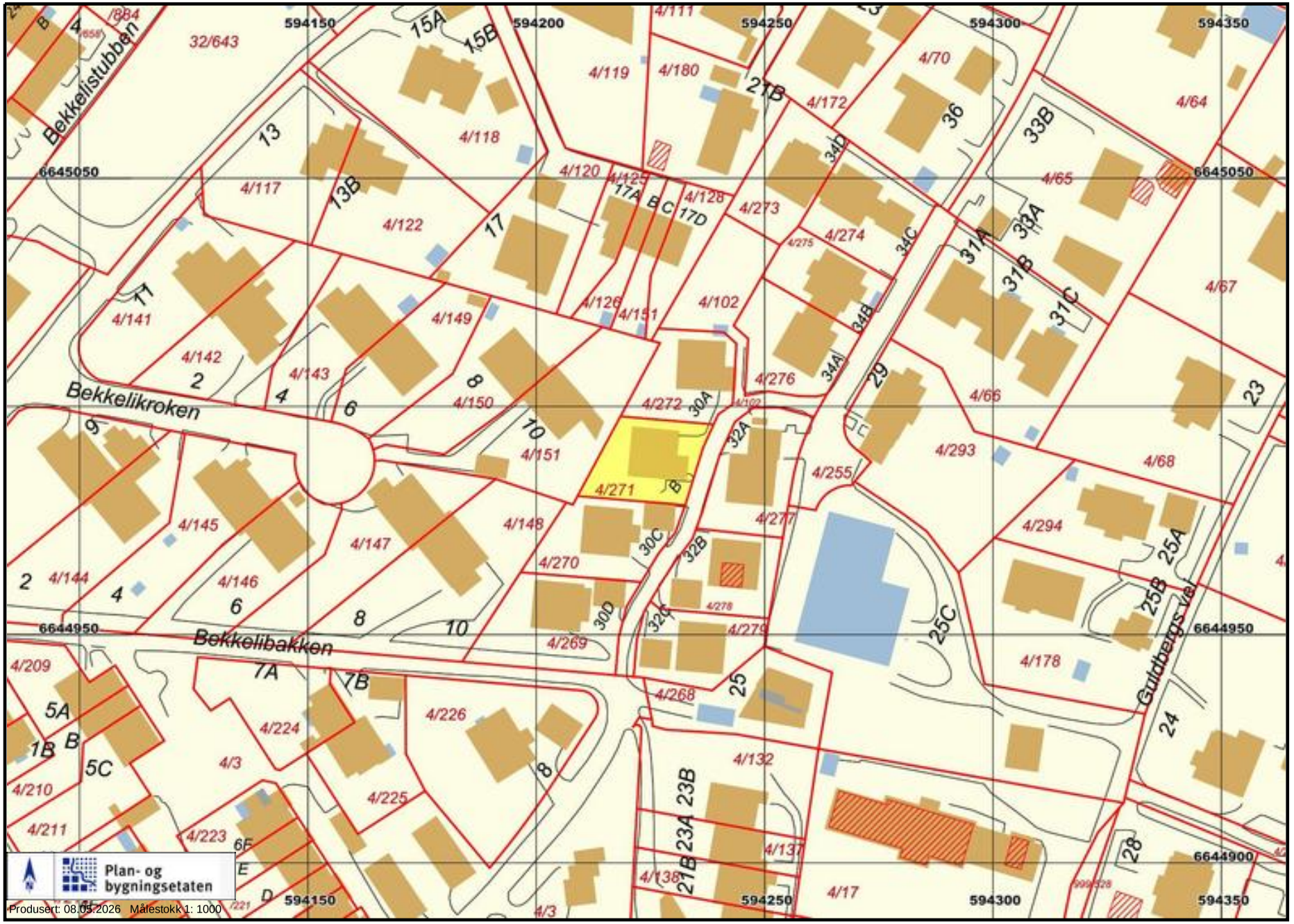
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Bekkelistubben
Bekkelikroken
Bekkelibakken
Guldbergs vei
32/643
4/884
4/658
4/111
4/119
4/180
4/118
4/120
4/125
4/128
4/273
4/274
4/275
4/172
4/70
4/64
4/65
4/67
4/66
4/68
4/293
4/294
4/255
4/277
4/178
4/102
4/126
4/151
4/149
4/141
4/142
4/143
4/150
4/272
4/271
4/276
4/148
4/147
4/145
4/146
4/144
4/270
4/269
4/279
4/268
4/226
4/224
4/225
4/223
4/3
4/132
4/137
4/138
4/17
4/209
4/210
4/211
15A
15B
21B
13
13B
17
17A
17D
11
2
4
6
8
10
9
30A
32A
34D
36
33B
34C
31A
33A
31B
31C
34B
34A
29
23
30C
32B
30D
32C
25C
25A
25B
24
5A
1B
5C
7A
7B
23B
23A
21B
28
6E
6F
D
E
6645050
6644950
6644900
594150
594200
594250
594300
594350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.05.2026 Målestokk 1: 1000

# V211085

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for gnr 4 bnr 29 m.fl Heggeliveien syd (S-2709)

V211085 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 21.10.1985
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 198504194
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-2709

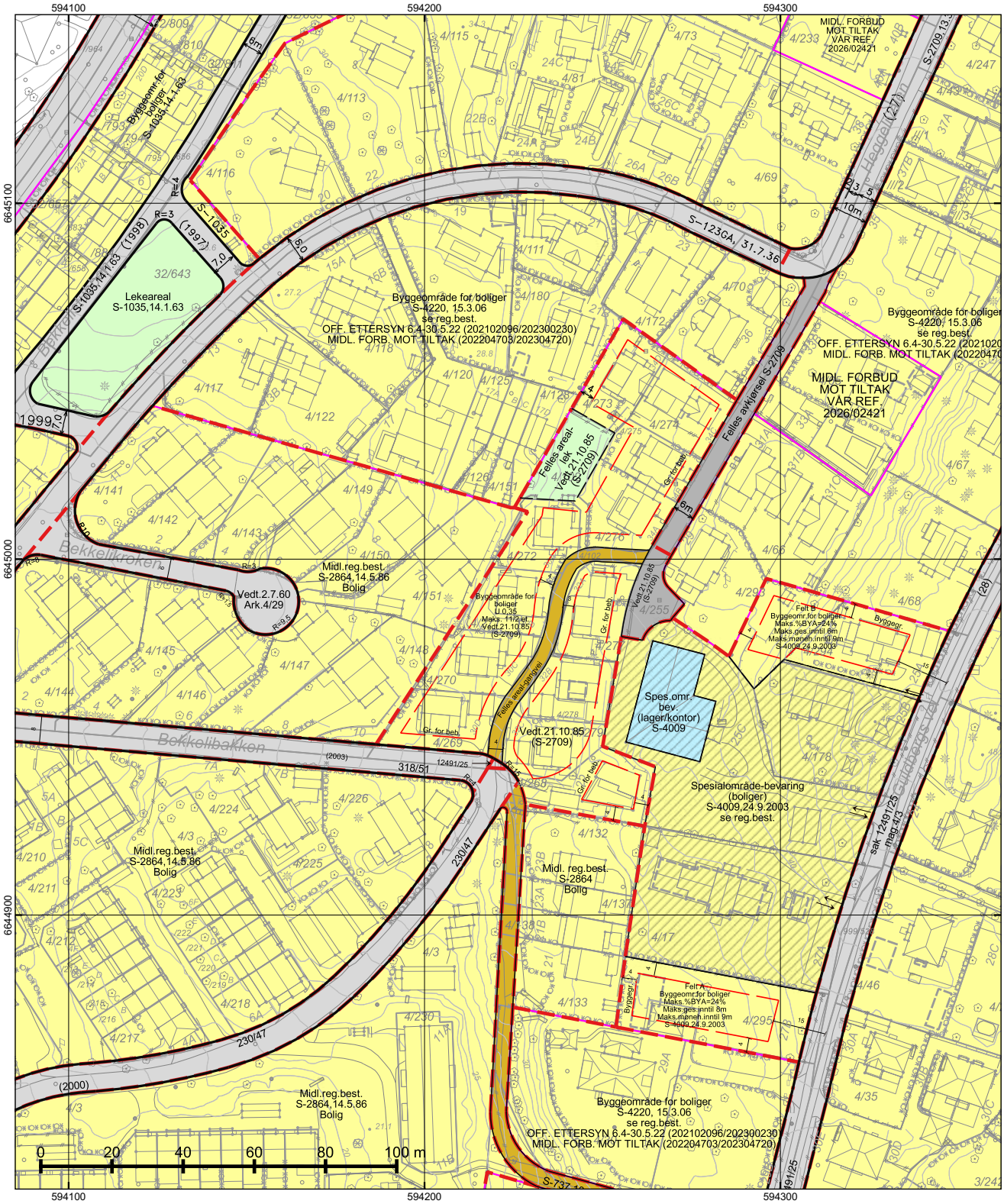
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
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: 157588/ 86532485
Adresse: Heggeliveien 30
Gnr/Bnr: 4/271

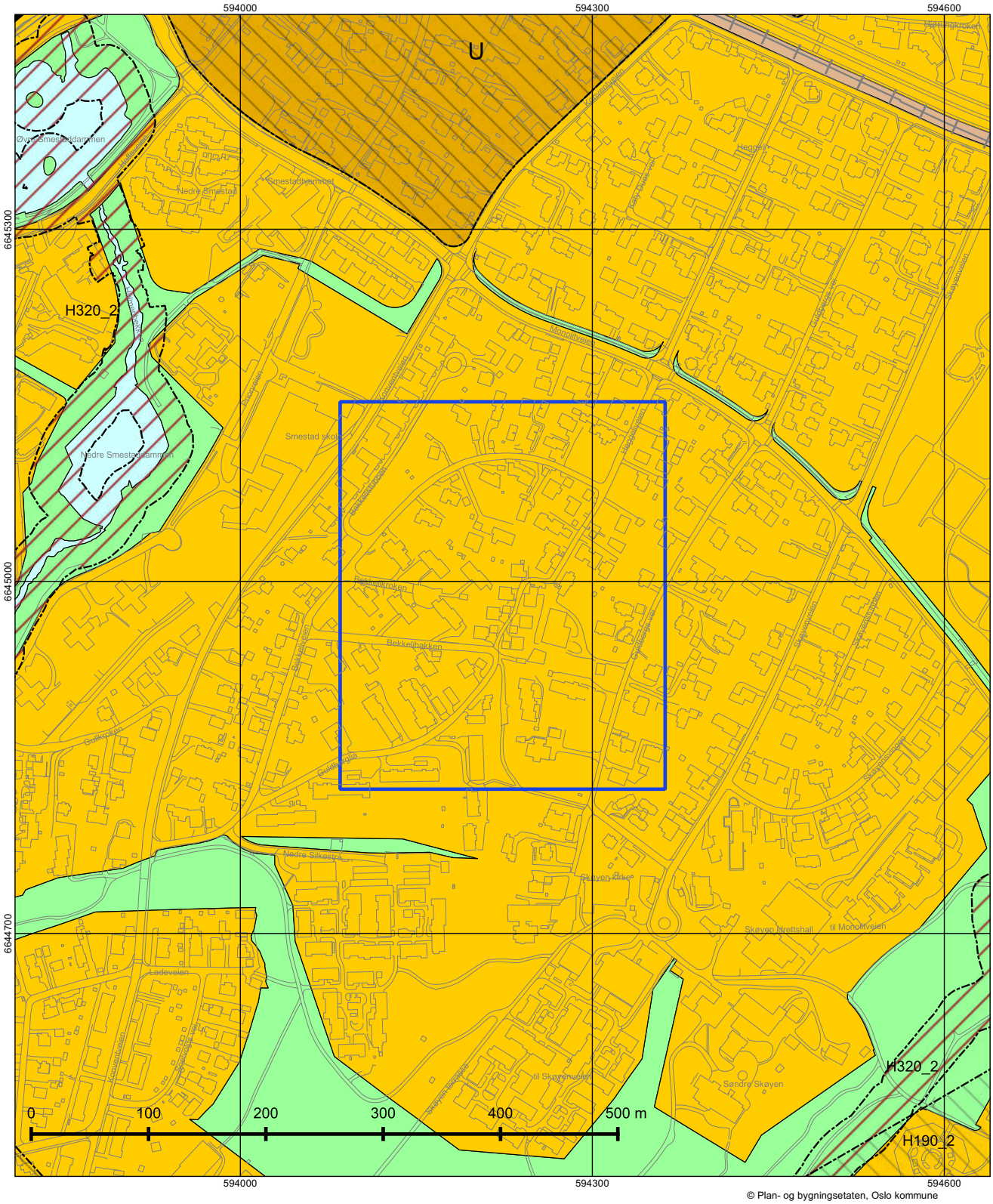
Deres ref.:
Kommentar:

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)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157588/86532485
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.

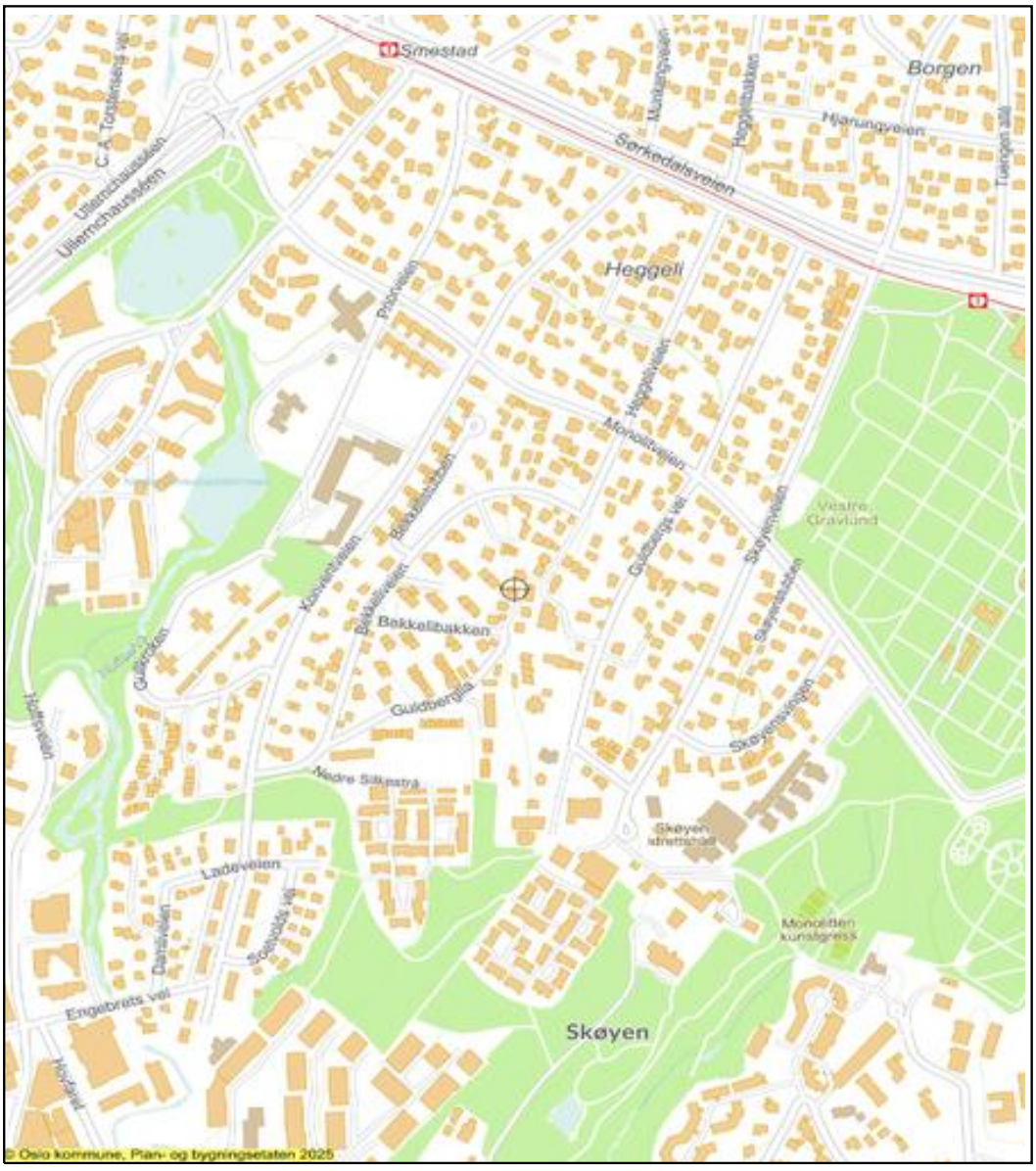
Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Heggeliveien 30 B | **Bydel :** | ULLERN |
| Gnr bnr : | 4 / 271 | **Skolekrets (2020/2021):** | Skøyen |




Dato: 08.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




Heggeliveien 30 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.05.2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

**Brukstillatelse**

**Enebolig**

| Eiendom | Gnr./bnr./fnr. m.fl. bnr. i | Ref./skyl. |
|---|---|---|
| Ruggeliveien/Bekkelilsakken | 662/4/bnr.29 m.fl. bnr 1 | 85/1491 |

| Tiltakshaver | Ansvarlig søker |
|---|---|
| Beego Eiendom A/S<br>Schweigaards gate 34<br><br>0191 OSLO 1 | Ing. Øistein Naal<br>c/o Beumore Bruk A/S<br><br>1150 Ammot |

Kj/Lc

Dato: 11. juni 1986

Midlertidig brukstillatelse gir under forutsetning av at nedenstående mangler blir rettet innen:

1. Korrigerte plantegninger må innsendes i 2 eksemplarer for godkjennelse.
2. Ovnlier må føres opp over tak.
3. Tilført glass foran peis og røykvarsleren må monteres.
4. Terrassen må holdes forsvarlig sperret til trapp er montert.
5. Det må gjøres ferdig utvendig rundt dører/vinduer.
6. Det må oppsettes håndlister og rekkverk ved nedgang til uterom. Carportén må få permanent understøttelse.
7. Utelampene må monteres.
8. Skilt for adressen til tak mangler.
9. Utebodene må ferdigstilles.

For byggesaksbehandlingen

Kjell Stølen
Saksbehandler

Byggesaksleder

Et eget adresseskilt fra Byggesaksavdelingen i Oslo skal være montert

Nr. 11 1986 Kontor

OSLO KOMMUNE
Byfornyelsesetaten
Postboks [illegible] Sentrum
0101 OSLO 1

**Melding om gjenstående arbeider.**

Anmeldelse

| Eiendom | Gnr./bnr. | Ref. |
|---|---|---|
| Roggeliveien 30 B, inn C | Gnr.4, bnr.29 m.fl. | 61/1482 |

Saksbeh. R.s.W.

Asgard Solem
Roggeliveien 30 B

0275 OSLO 3

Ing. Øistein Wael
c/o Rasmus Rue AS

2156 Årnes

LØV/lw

Dato
28.5.1990

Skriftlig melding sendes byggherren når følgende mangler er utbedret

Vi viser til melding dat. 9.6.89 samt til befaring 14.7.89 og 27.10.89.

Ved kontroll vises det seg at melding om at mangel/mangler er rettet ikke er innkommet.
Følgende mangel/mangler gjenstår fremdeles:

1. Skrap for adkomst til tak mangler.

4. Ballongrekkverk i 2.etg. må anordnes slik at vann ikke trenger inn og inn i konstruksjonen.

7. Korrigerte plantegninger må innsendes i 2 eksemplarer for godkjennelse.

8. Vinduene i regn til 2. etg. må forsynes med betjening, reaksverk med høyde minst 9,7 m o.s. Forslag må innsendes for godkjennelse.

9. Utvendig trapp for adkomst til kjøkken må forsynes med rekkverk på begge sider, samt reaksverk og håndlister ved nedgang til terrasse.

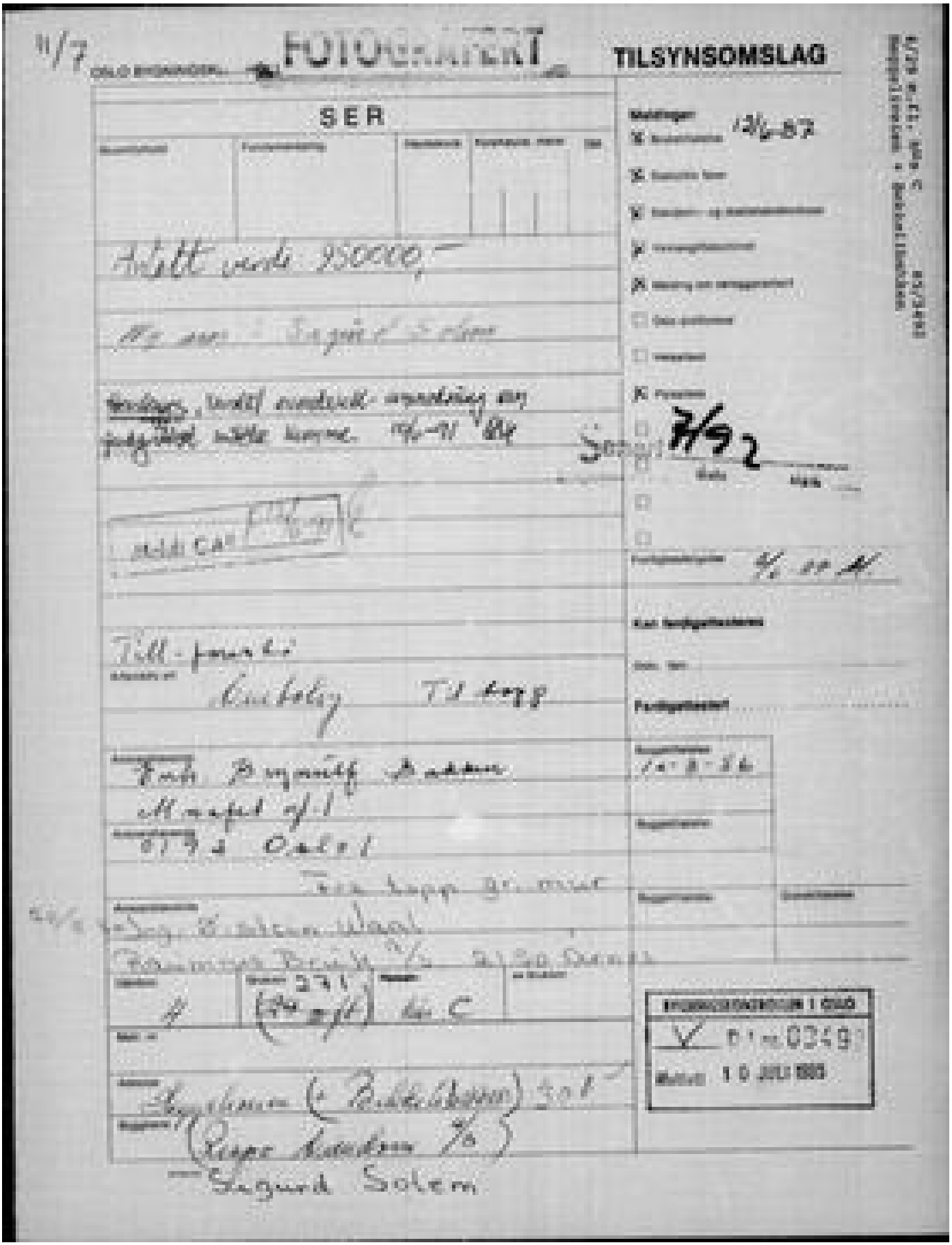
Det må utføres ytterligere tiltak med arbeidet, og innsendes melding om at mangler er rettet, godkjent og senest innen 1.10.1990.

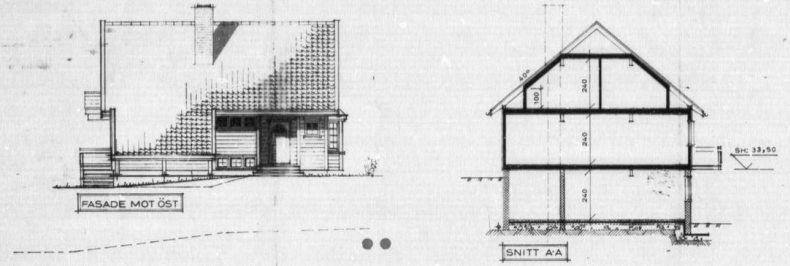
For byggesaksleder

Olaf Løvik

Kopi/kopier til

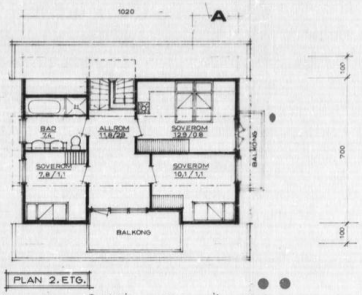
Denne meldingen er utstedt av kommunen på grunnlag av opplysninger gitt av andre. Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i disse opplysningene.

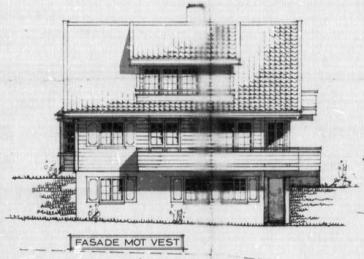

FOTOGRAFISENTERET
TILSYNSOMSLAG
SER
Arbitt verdi 950000,-
Sigurd Solem
Sigurd Solem
Oslo politikammer
Oslo politikammer
Sigurd Solem

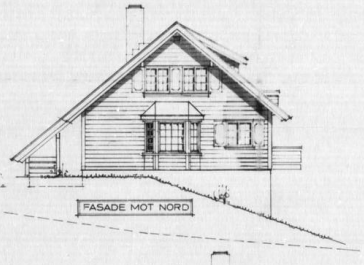


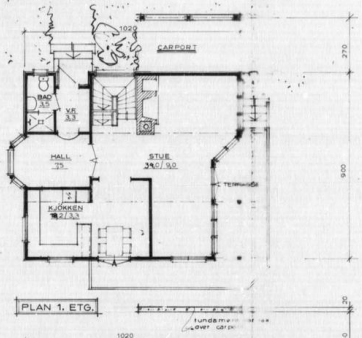


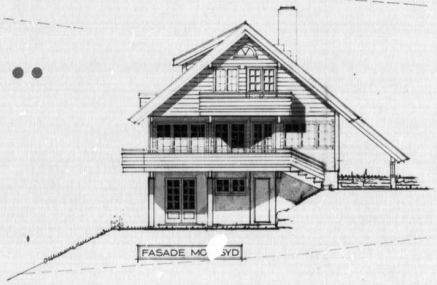


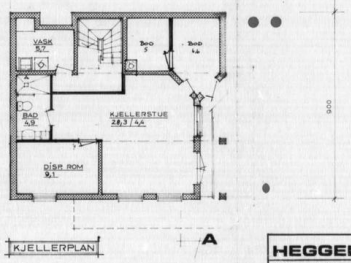



OSLO BYGNINGSKONTOR
- 6 NOV. 1986

3

| | | |
|---|---|---|
| 3 | REV. DEN 22-12-86 | SIG. |
| 2 | REV. DEN 9-10-86 carport og kamrapp. samt div. endringer innlagt | tgh |
| REV. DEN 15-5-86 | | tgh |

**HEGGELIVEIEN SYD - HUS C**

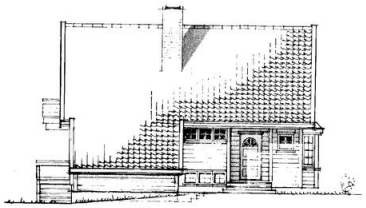
HEGGELIVEIEN/ BEKKELI BAKKEN
BYGGEMELDINGSTEGNING
BYGGHERRE: RESPO EIENDOM A.S

MÅL: 1:100
DATO: 20.06.85
GNR./BNR.
SIGN. JR.
TEGN. NR. 3

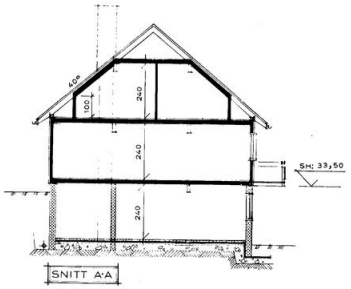
PLANER, SNITT OG FASADER

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - OSLO 2 - TLF. 461887

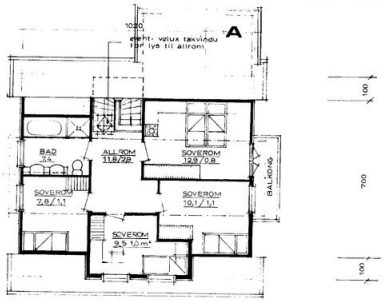
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



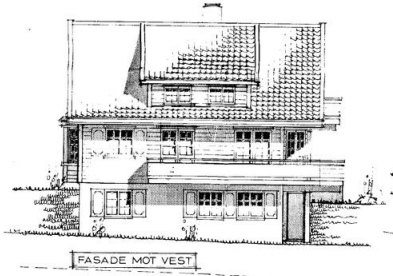
FASADE MOT ÖST



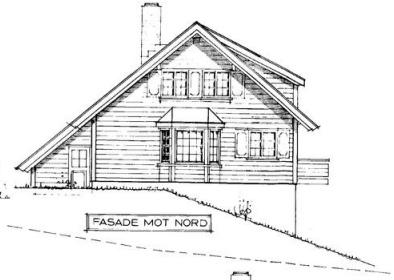

SNITT A-A



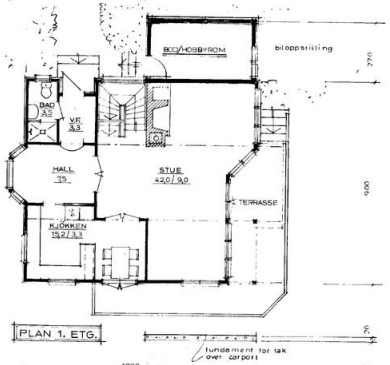

PLAN 2. ETG.



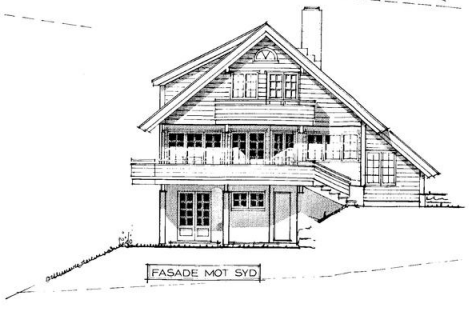
FASADE MOT VEST



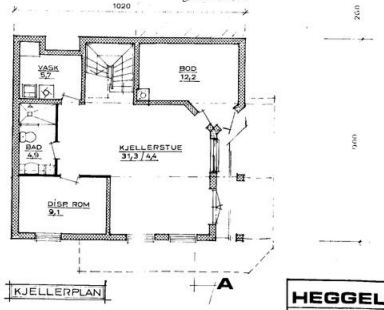
FASADE MOT NORD




PLAN 1. ETG.



FASADE MOT SYD




KJELLERPLAN

| | | |
|---|---|---|
| 3 | REV. DEN 6.12.1991. innbygget carport + balkong i 2.etg. | tgh |
| 2 | REV. DEN 4.10.86. carport og karnapp, samt div endringer innlegnet. | tgh |
| 1 | REV. DEN 15.9.86 | tgh |

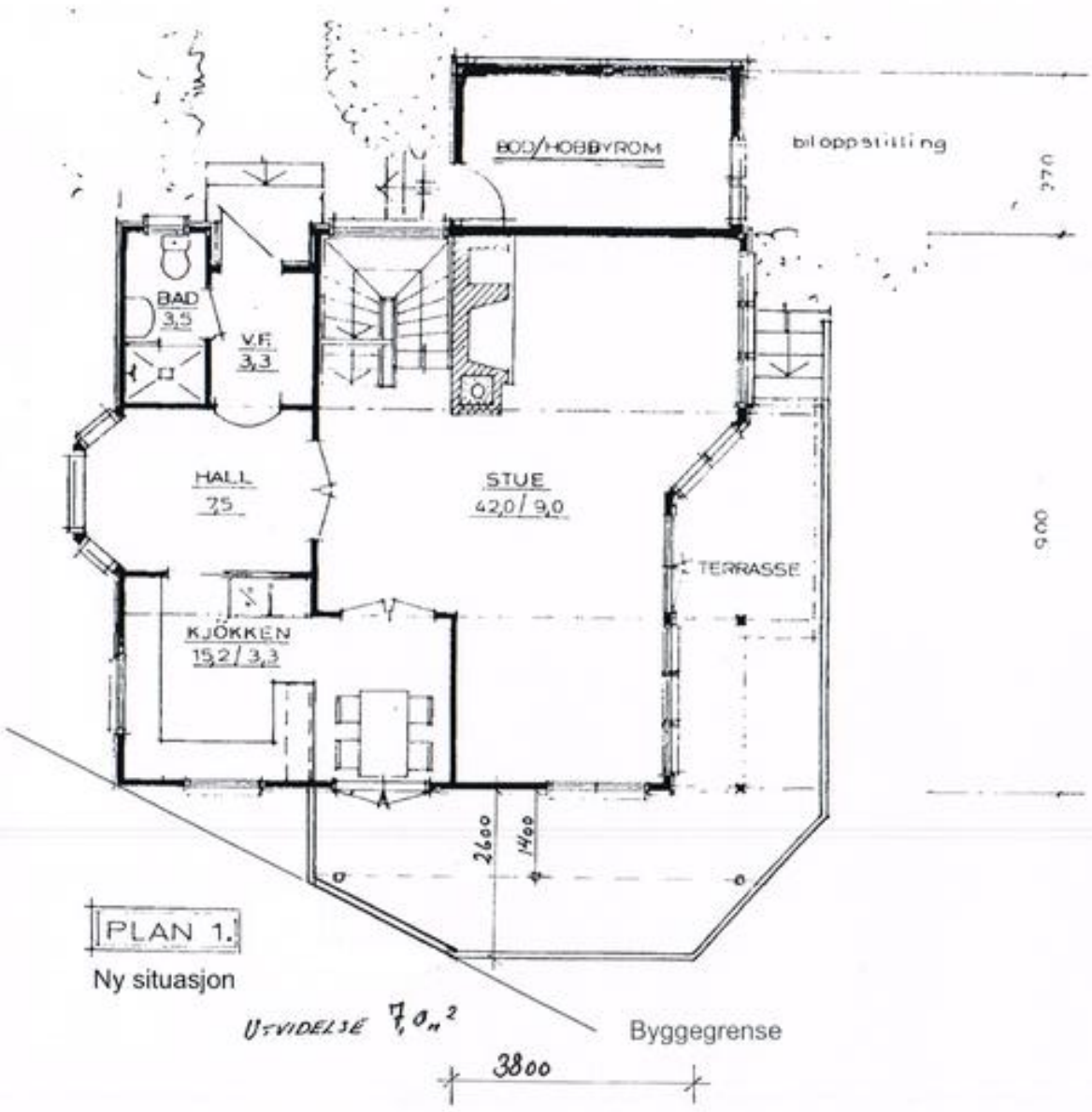
**HEGGELIVEIEN SYD - HUS C**

HEGGELIVEIEN / BEKKELIBAKKEN
BYGGEMELDINGSTEGNING
BYGGHERRE: INGE WALLENTIN

MÅL: 1:100
DATO: 20.06.85
GNR./BNR.
SIGN.: JR.
TEGN. NR.: 3

PLANER, SNITT OG FASADER

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – OSLO 2 – TLF. 431887




HEGGELIVEIEN 30B
4/271
UTVIDELSE BALKONG
PLAN 1:100
17.1.17 TA
REV 5.2.17

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

TOMENG PROSJEKTERING TOM ENGEBRETSEN
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 07.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201701900-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HEGGELIVEIEN 30B | Eiendom: | 4/271/0/0 |
| Tiltakshaver: | MARTIN BLAKER | Adresse: | HEGGELIVEIEN 30 B, 0375 OSLO |
| Søker: | TOMENG PROSJEKTERING TOM ENGEBRETSEN | Adresse: | Ryensvingen 15, 0680 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Tilbygg |

# Ferdigattest - Heggeliveien 30 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg enebolig, mottatt 27.06.2017.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201701900 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-1 | 08.05.2017 | 3/2 |
| Plan 1. etasje ny | | 05.02.2017 | 3/3 |
| Fasade nord ny | | 17.01.2017 | 3/4 |
| Fasade vest ny | | 08.02.2017 | 3/5 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MARTIN BLAKER, HEGGELIVEIEN 30 B, 0375 OSLO, mbl@help.no

**HJELPEMIDDEL** Blankett nr. **88-4025**

3

19920157

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86**

**1. Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

**2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

**3. Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60


©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Adv.megler Erik Lange.Heggelivn.54.0375 Oslo 3.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

.15.FEB.88 010990

**ERKLÆRING**

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 4 BNR. 102,269,270,271,272,273, 274, 275,276,277,278 og 279

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 4 bnr. 273
skal ha bruksrett til 1 stk. garasjeplass i dobbeltgarasje på gnr. 4 bnr. 274
som vist med rød farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 4 bnr. 271 og bnr. 272
skal ha bruksrett til 1 stk. garasje hver på gnr. 4 bnr. 277
som vist med gul farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr. 4 bnr. 269,270,271,272,273,274,275, 276,277,278 og 279 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 4 bnr. 102 .

VANN-OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 4 bnr. 269,270,271,272,273,274,275, 276,277,278,og 279 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg samt rett til atkomst for reparasjoner og og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 4 bnr. 102,269,270,271,272, 273,274,275,276,277,278 og 279 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

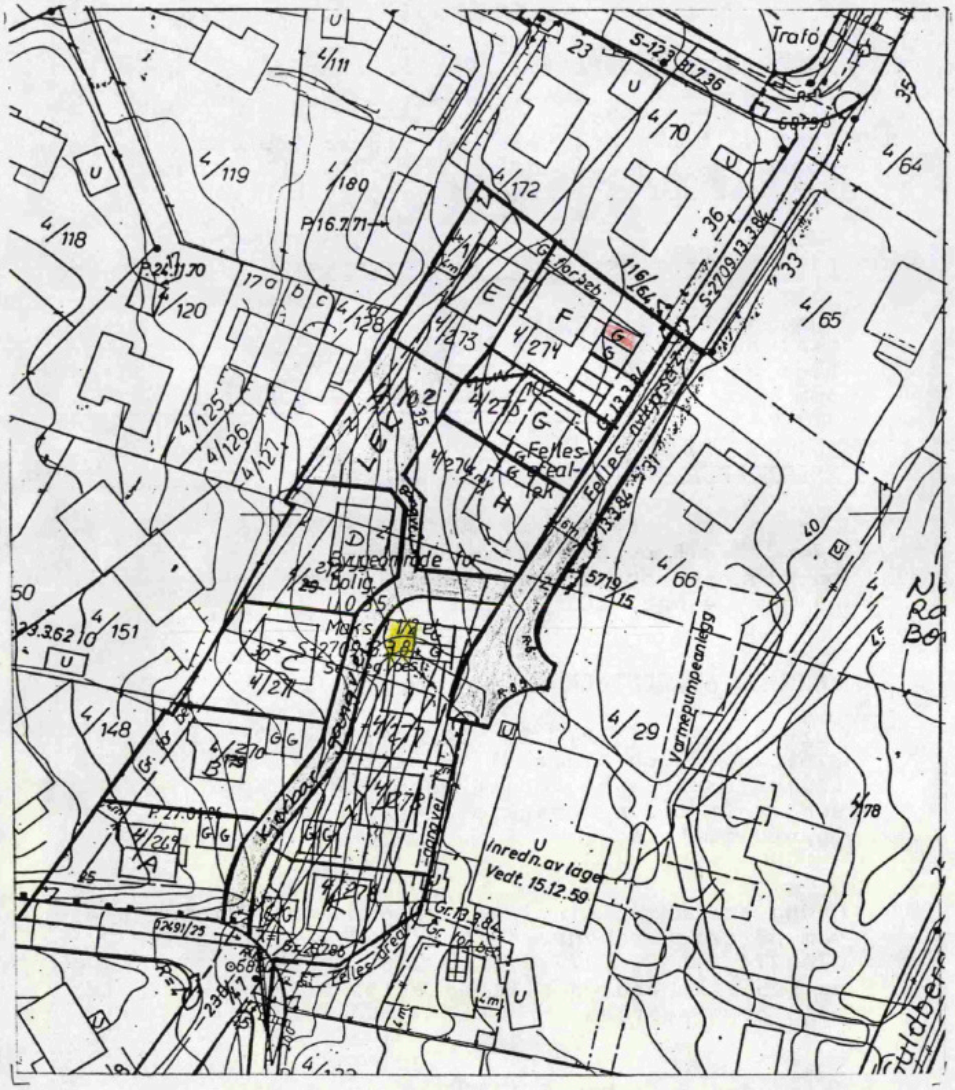
Oslo, den 3. februar 1988.

KJETIL AUENSEN

For gnr. 4 bnr. 102,269, 270,271,272,273,274,275, 276,277,278 og 279

Hjemmelsinnehaver
for Respo Eiendom ifl. fullmakt

Avskriftens riktighet bekreftes

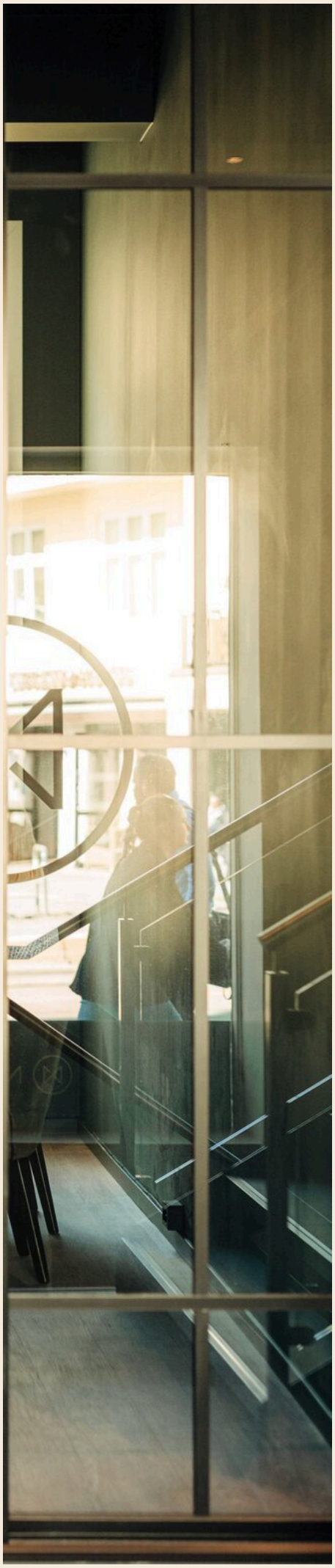

Trafo
U
Inredn. av lage
Vedt. 15.12.59
Felles
Varmepumpeanlegg
Kjøreveg
Gangveg
Fortau
Lekeplass
Avgrensning av bolig
Maks
Gr. for seb.
Felles oppholdsareal
Felles adkomst
Gr. for adkomst
Gr. for parkering
Gr. for lekeplass
Gr. for fortau
Gr. for kjøreveg
Gr. for gangveg
Gr. for varmepumpeanlegg
Gr. for felles oppholdsareal
Gr. for felles adkomst
Gr. for felles parkering
Gr. for felles lekeplass
Gr. for felles fortau
Gr. for felles kjøreveg
Gr. for felles gangveg
Gr. for felles varmepumpeanlegg
Gr. for felles oppholdsareal
Gr. for felles adkomst
Gr. for felles parkering
Gr. for felles lekeplass
Gr. for felles fortau
Gr. for felles kjøreveg
Gr. for felles gangveg
Gr. for felles varmepumpeanlegg

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

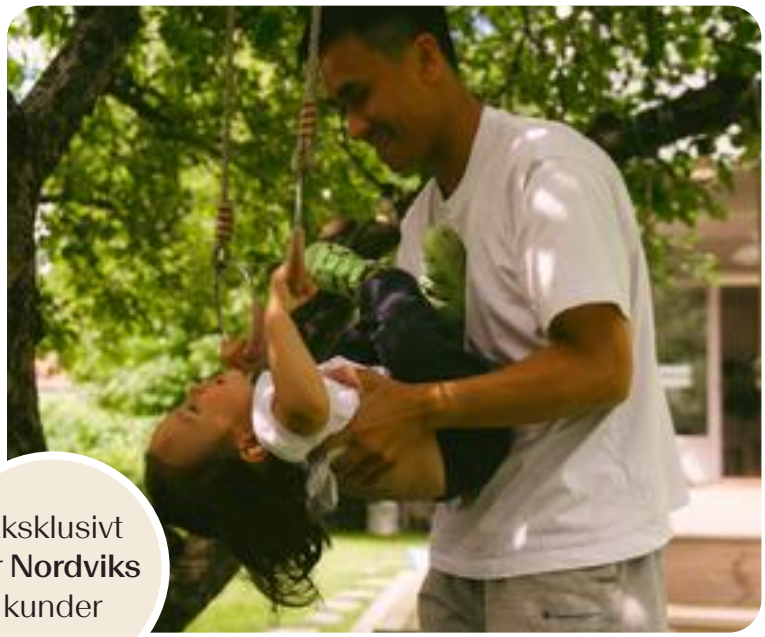


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0279/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggeliveien 30B 0375 OSLO
Matrikkel: Gnr 4, bnr 271 (ideell andel 1/1) / Gnr 4, bnr 102 (ideell andel 1/12) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Sisilie Berg**

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905