NORDVIK

Heierstuveien 27

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Heierstuveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Topp-og hjørneleilighet med solrik balkong, utsikt og garasjeplass. Naturskjønn beliggenhet m/stor felles hage

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 500,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

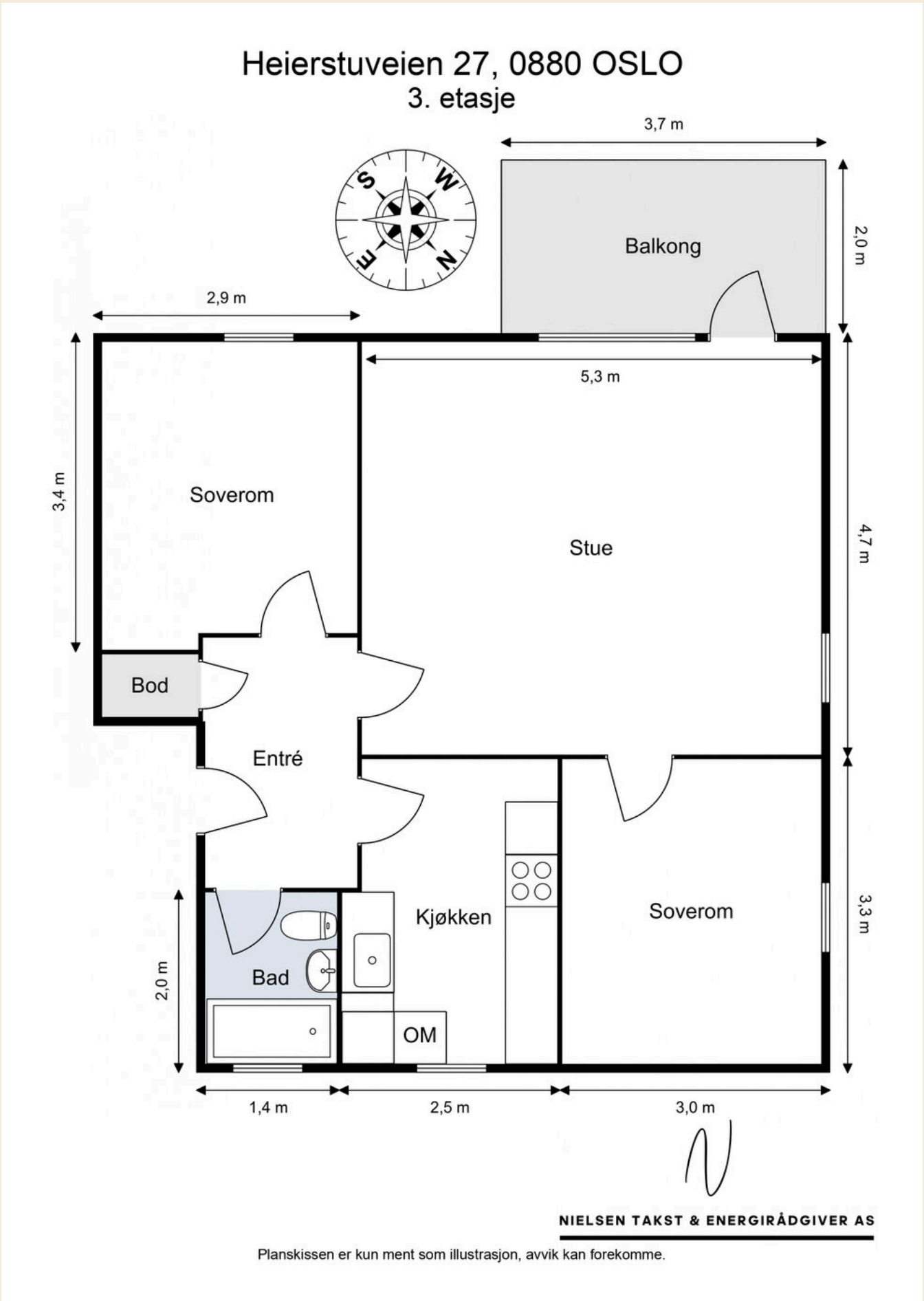
Velkommen til Heierstuveien 27!

Gjennomgående koselig selveier m/behov for oppgradering, beliggende i byggets 3. etasje, i et attraktivt og veletablert boligområde på Korsvoll/Tåsen. Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet fra gjennomgangstrafikk, med et rolig og barnevennlig nærmiljø. Samtidig har du umiddelbar nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du foretrekker løping, sykling eller langrenn.

Kvaliteter:
Attraktiv beliggenhet i et lite og svært hyggelig sameie
Nydelig stor, felles hage med bl.a frukttrær
Sydvestvendt balkong på ca. 7, 3 m² med fantastiske solforhold og utsikt
Svært god beliggenhet både i sameiet og området forøvrig
Usjenert, uten innsyn
Nye vinduer
Sokner til Korsvoll skole
-2 min. til buss og 12 min. til t-bane

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



















































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0042/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Heierstuveien 27, 0880 OSLO
Gnr 53, bnr 278, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Camilla Belinda Blegen Hansen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (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
1951

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Leiligheten har svært gode solforhold med sol sommerstid på balkongen både på dag, ettermiddag og kveld. I tillegg er dette en hjørneleilighet hvor det er lysinnslipp i stue fra to himmelretninger.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje som er en topp- og endeleilighet. Det er adkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, 2 soverom, separat kjøkken og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Entréen fremstår som lys med lyse overflater og gjennomgående tregulv som gir et varmt og helhetlig uttrykk. Den langstrakte utformingen skaper en ryddig og oversiktlig adkomstsone, med naturlig plass til møblering som konsollbord, speil og oppbevaring.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys fra to himmelretninger. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord

med tilhørende stoler.
En original vedovnen med teglforblending er plassert i stuen og tilfører rommet et særegent og tidstypisk preg. I tillegg skaper den en lun og god varme, som gir ekstra komfort på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på ca. 7,3 m² med svært gode solforhold og utsikt. Her får du sol sommerstid både på dagen, ettermiddagen og kveld. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

SEPARAT KJØKKEN:
Leiligheten har et eldre separat kjøkken med god skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold og praktiske oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og rustfri plate med nedfelt vaskekum. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

SOVEROM 1:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe og i fastmonterte skap på veggen. Dette soverommet har også en nydelig utsikt. Begge soverommene ligger stille og rolig til, noe også hele leiligheten gjør.

SOVEROM 2:
Soverom 2 har også en god og funksjonell størrelse, med plass til dobbeltseng. Rommet fremstår fleksibelt og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter behov. Soverommet har i tillegg et originalt innebygd garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

BADEROM:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med gulvstående klosett, servant, speilskap og badekar. Naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis ca. 2,2 m² og ca. 4,2 m², merket med H302. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags glass. prod. 2022. Vindu med 2-lags isolerglass. prod. 1980.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet og betong. Tregulv, laminat på kjøkken.
Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,57 m.
Innerdører: Glatte innerdører og dør med glassfelt.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass merket med nr. 302. Her er det klargjort for elbillader som kan monteres for en pris til ca. kr. 6.000,-

Forøvrig gateparkerings etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Nye vinduer i 2022.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Gjort i regi av sameie

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: Sameiet har papirer på dette

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har papirer på dette

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har papirer på dette

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: Sameiet har papirer på dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felling av trær, papirer har sameiet.

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? Sameiet har dokumentasjon på dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Soppskader på badet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Hvis noen fyrer i peisen og jeg har på kjøkkenviften, så kommer det røyk ut av peisen. Vinduene bør da være på gløtt. Dette skal taes opp i sameietmøte 15. mars 2026.

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)
- Ja
Beskriv: Vifte står i kjelleren og trekker ut fukt fra kjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Verandadør har råteskade og bør byttes. Ser også ut som råteskade/sopp på det ene soverommet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Jordingsfeil som blir rettet opp før overtagelse.

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.
- Ja
Beskriv: Har sett skjeggkre på badet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Det er planer om å installere callinganlegg og bytte ny inngangsdør. Dette skal vi ta opp på sameietmøte 15. mars 2026.

Bygningssakkyndig
Ole-Martin Nielsen

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

Boligblokk oppført i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av betong, utvendig pusset murfasade. Saltak konstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vindu - Stue
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendig dør
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger leiligheten. Disse er eldre og medfølger i den stand og stilling de befinner seg i. Om noen av disse skulle ryke før overtakelsen blir ikke disse erstattet/reparert.

TV og settekasse medfølger ikke.

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 kan leies ut i tråd med hva som er beskrevet i vedtektene.
I sameiets vedtekter står det følgende:
Sameierne har den fulle rådighetsrett over hver sin seksjon som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie ved sameierens midlertidige fravær. Hvis slikt fravær overskrides 2 år må styret søkes om godkjenning av eventuell forlengelse. Slik forlengelse kan kun gis for et år av gangen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Takstmann/bygningssakskyndig har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven.
Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming og vedovn.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Pr. januar 2026 er varmtvannskostnadene for oktober, november og desember beregnet til totalt kr 5 054,30, som tilsvarer i gjennomsnitt ca. kr 422 per beboer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, snømåking, strøm fellesområdet m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 617 818,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 471 273,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Heierstuveien 27, orgnr. 996171841

Om sameiet
Boligsameiet Heierstuveien 27 består av 6 seksjoner.

Det foreligger planer om å installere callinganlegg samt å skifte ut inngangsdøren. Saken er planlagt behandlet på sameiemøtet 15. mars 2026.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring.
Polisenr. SP 503359

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 151 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en svært god plassering, både i bygget og området for øvrig. Her bor du godt i en topp- og endeleilighet i 3.etg. uten innsyn i idylliske omgivelser. Leiligheten kan skilte med både svært gode solforhold og en flott utsikt. I tillegg er det svært stille og rolig.

Eiendommen ligger fredfullt til i et etterspurt og svært barnevennlig boligområde på Korsvoll/Tåsen, med nærhet til både sentrum og marka. Området har kort vei til Havnajordet, som fører inn i Nordmarka og Maridalen, med fantastiske rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Ved Havnabakken er det flotte grøntarealer på sommeren og akebakke på vinteren. Sognsvann og Stilla byr på fine badeplasser.

Videre er det gangavstand til parkområder, tennisbane, fotballbane og skøytebane. Korsvoll I.L. har et bredt tilbud innen bl.a. fotball, håndball, innebandy, friidrett, ski, og skøyter. Ca. 700 meter gange til Korsvollbanen som ligger like over Korsvolltoppen (også kalt Tyskertoppen) - en stor naturpark med panoramautsikt over byen og fjorden. Du finner alpinanlegg i Grefsenkleiva og flott tennisanlegg på Grefsen.

Tåsen senter ligger en kort rusletur unna. Det er også kort vei Ullevål Stadion og Storo Storsenter, med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. I tillegg har området gang- og sykkelavstand til Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet på Blindern, Nydalen og Idrettshøyskolen m.m. Akerselva passerer i nærheten og byr på fine turmuligheter som strekker seg helt til Oslofjorden. For øvrig har området god offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Buss nr. 25 ligger bl.a i ca 2 min. gange unna leiligheten, t-bane nr. 5 ligger i ca 12 min. gange.

Skoler og barnehager
Leiligheten sogner til Korsvoll barneskole. Elever går videre til Engebråten skole og Nordberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.10.1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger approbasjon for garasje for 6 biler datert 07.06.1955.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.06. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:
Korsvollbakken 24 B - bruksendring, påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202600962

Heierstuveien 14 - tiltak uten ansvar - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring
Saksnummer: 202601097

Pågående plansak:
Detaljregulering - Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke
Saksnummer: 2025/23425 - Plansak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling
Dette er en plansak om hvordan Maridalsveien fysisk skal reguleres og utformes på strekningen mellom Carl Kjelsens vei og Brekke – med fokus på trafikksikkerhet og tilrettelegging for ikke-motorisert trafikk innenfor rammene av plan- og bygningsloven og relevante vernehensyn.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/53/278/5:
12.07.1951 - Dokumentnr: 8377 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:53 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1988 - Dokumentnr: 12699 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:53 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2026 - Dokumentnr: 192531 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.10.1984 - Dokumentnr: 51074 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/20
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 100,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave i papir, men uten hjem.no kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr, ca kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. (selger blir fakturert direkte av takstmann) kr. 10 500,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto ca. kr. 4 100,-

Samlet skal selger betale kr. 158 575,- 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 11. mars 2026

Megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Heierstuveien 27

Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	12 min 🚶 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.)	401 elever, 19 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	463 elever, 27 klasser	23 min 🚶 2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 🚶 1.1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	4 min 🚗 2.4 km

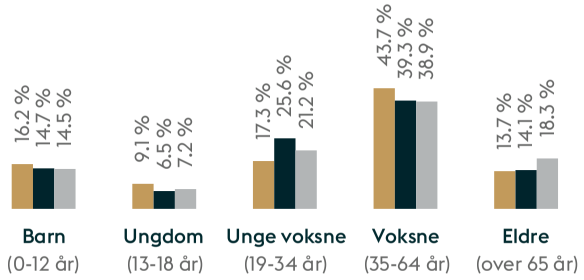
Offentlig transport

Korsvollbakken	Linje 25	2 min 🚶 0.2 km
Tåsen	Linje 5	8 min 🚶 0.7 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 🚶 1.4 km
Grefsen stadion	Linje 11, 12	22 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 6.9 km

Barnehager

Korsvolltoppen barnehage (1-5 ...	44 barn	4 min 🚶 0.3 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 ...	45 barn	7 min 🚶 0.6 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havnajordet/Søndre Korsvo	1 443	640
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Korsvoll kunstgressbane	7 min
Tåsen skole	11 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	10 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

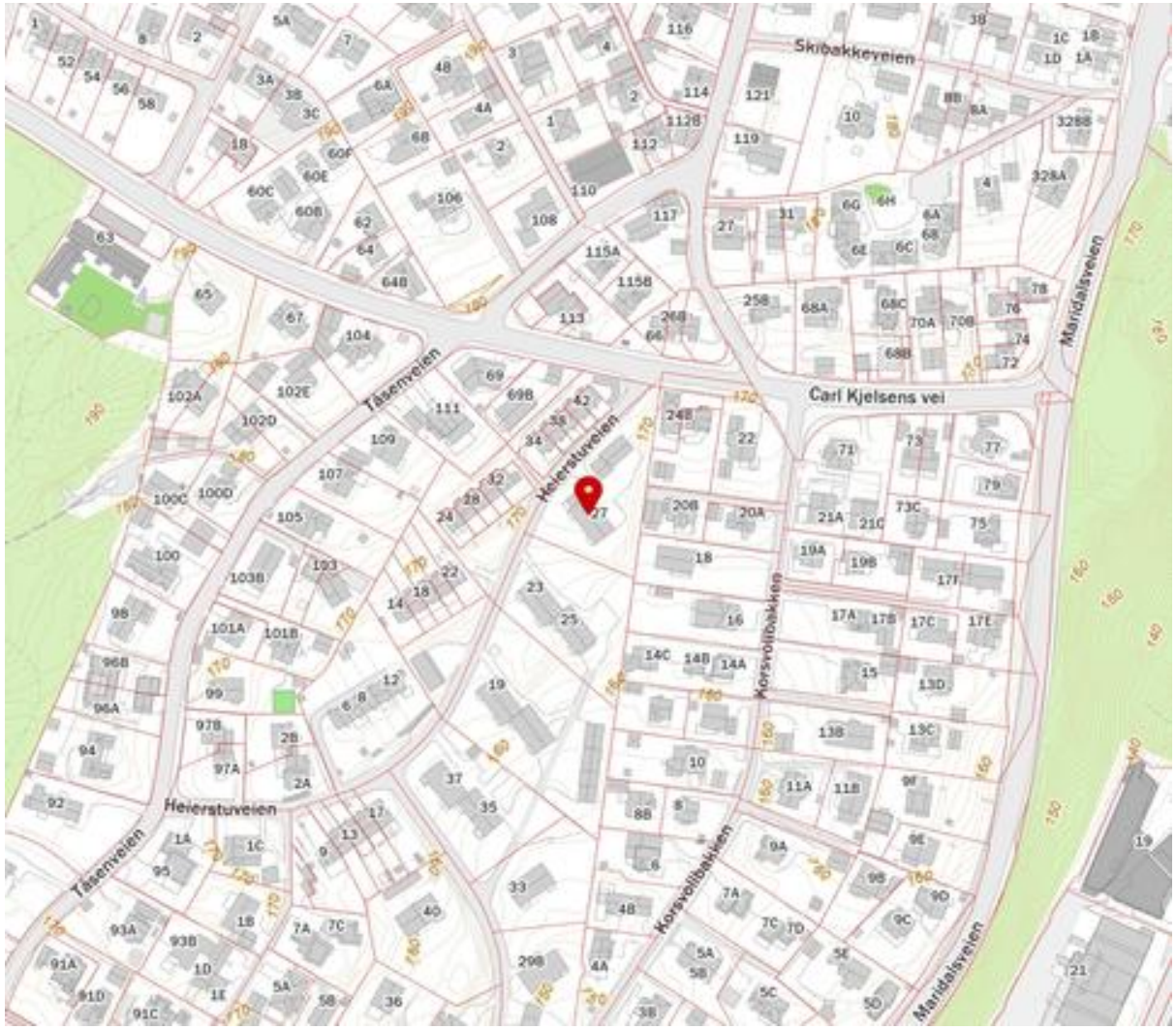
«Meget sentralt til sentrum, marka og Universitetet. Stille, trygt og vennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i blokk

Heierstuveien 27 , 0880 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 278, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1302 **Referansenummer:** AK6981

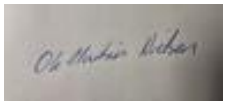
Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen

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

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen

post@nielsen-takst.no

917 70 137

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1999.

Selveierleilighet i blokk - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 7,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,26 m.

Boligblokk oppført i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av betong, utvendig pusset murfasade. Saltak konstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet og betong. Tre gulv, laminat på kjøkken. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,57 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, servant, speilskap og badekar. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate og rustfri plate med nedfelt vaskekum. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

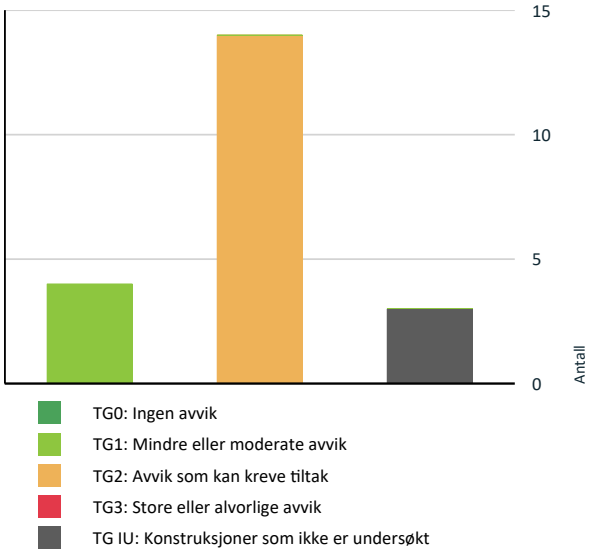
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu - Stue	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1951

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass. prod. 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindu - Stue

Vindu med 2-lags isolerglass. prod. 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 7,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,26 m.

- Balkongen var snødekt på befaringsdagen. Eventuelle skader eller forhold skjult av snøen er ikke avdekket eller vurdert av takstmann.

Andre utvendige forhold

Boligblokk oppført i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong. Yttervegger antas

oppført med konstruksjonsvirke av betong, utvendig pusset murfasade. Saltak konstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet og betong. Tre gulv, laminat på kjøkken. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,57 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i boliger. Dette anses som mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Det bør påregnes vedlikehold for å opprettholde funksjon og overflatens beskyttende egenskaper.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 20 mm. Avviket er målt i stuerommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører og dør med glassfelt.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

TG 2 Innvendig dør

Glatte innerdører.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig fuktsprekker på toalettdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør vurderes utskifting på sikt.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, servant, speilskap og badekar. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser å ha bebodd leiligheten siden 1999. Det er etter det opplyste ikke foretatt oppgraderinger eller moderniseringer i eierperioden.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist svertesopp i fuger på vegg ved badekar. Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Det ble påvist noe fuktsvelling på vindusforingen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påvist svertesopp anbefales fjernet ved bruk av egnet rengjøringsmiddel. Det anbefales å installere lukket dusjkabinett for å redusere risiko for fuktskader i våtsonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Målt høydeforskjell var ca. 2 mm, mot anbefalt minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent membranløsning. Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med gulvstående klosett, servant, speilskap og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling på speilskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

NS 3600 stiller krav om mekanisk/elektrisk styrt vifte for vurdering til tilstandsgrad 0/1. I blokkleiligheter benyttes ofte naturlig oppdriftsventilasjon, og tilkobling til felles kanaler er som hovedregel ikke tillatt.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate og rustfri plate med nedfelt vaskekum. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling på kjøkkenfronter, samt skade på benkeplate i området rundt vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Lys på ventilator virket ikke på befaringsdagen. Dette anses som et mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

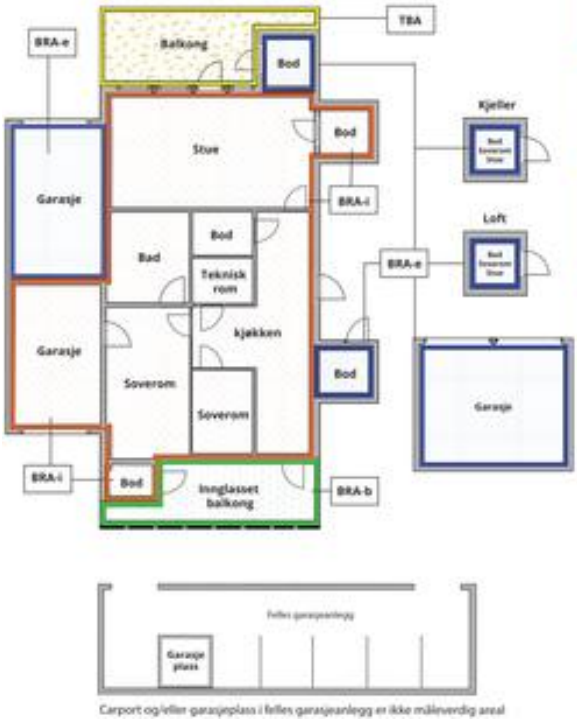
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	63			63	7
Kjeller		6		6	
SUM	**63**	**6**			**7**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 2,2 m² og ca. 4,2 m², merket med H302.
- En garasjeplass i fellesanlegg, følger leiligheten i følge selger.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Camilla Belinda Blegen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	278		5	2151 m²	Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.	Ikke relevant

Adresse
Heierstuveien 27, 0880 Oslo

Hjemmelshaver
Hansen Camilla Belinda Blegen

Eierandel
3 / 20

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Camilla Blegen	9578-5998-4-2853740	2026-02-17 11:02:04

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
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heierstuveien 27, 0880 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Camilla Belinda Blegen Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 1999

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: SP503359
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke hva tidligere eier har gjort da jeg har bodd der i over 25 år.

---

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: Gjort i regi av sameie

---

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

---

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: Sameiet har papirer på dette

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har papirer på dette

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har papirer på dette

---

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: Sameiet har papirer på dette

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felling av trær, papirer har sameiet

---

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? Sameiet har dokumentasjon på dette

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Soppskader på badet

---

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

Ja

Beskriv: Hvis noen fyrer i peisen og jeg har på kjøkkenviften, så kommer det røyk ut av peisen. Vinduene bør da være på gløtt. Dette skal taes opp i sameietmøte 15. mars 2026.

---

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)

Ja

Beskriv: Vifte står i kjelleren og trekker ut fukt fra kjeller

---

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

Ja

Beskriv: Verandadør har råteskade og bør byttes. Ser også ut som råteskade/sopp på det ene soverommet.

---

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

Ja

Beskriv: Jordingsfeil som blir rettet opp før overtagelse

---

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.

Ja

Beskriv: Har sett skjeggkre på badet

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planer om å installere callinganlegg og bytte ny inngangsdør. Dette skal vi ta opp på sameietmøte 15. mars 2026

---

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.

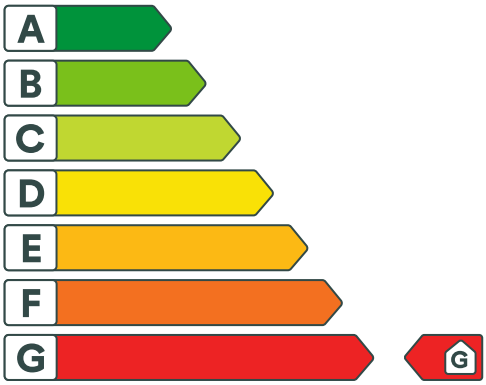
Oppdragsnummer: 20-0042/26

enova

Energiattest



Adresse **Heierstuveien 27, 0880 OSLO**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266830**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80152426**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **278**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **386,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **386,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 340 kWh**



Heierstuveien 27, 0880 OSLO

Detaljering

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

Heierstuveien 27, 0880 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

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

Boligsameiet Heierstuveien 27

Vår ref: 20-0042/26
Oslo, 11.02.2026

Megleropplysninger på Heierstuveien 27 - gnr. 53, bnr. 278, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Camilla Belinda Blegen Hansen	Heierstuveien 27, 0880 Oslo	03.09.1970

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Arthur Kjelldahl	Tlf.: 40525841	E-post.: Arthur4POPE@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 53	Bnr.: 278	Snr.: 5	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	996171841	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	Eier hos nabo	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: SP 503359			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	302	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Hører til bolig / Følger leiligheten			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: 60000	

Klargjort

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	I forhold til vedtektene

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Søke Styre
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 16 556	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: TV, internett, Snømåking, Strøm fellesområder			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her

Ås 03.03.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post a.hammer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 916491034
Nydalsveien 33
0484 Oslo

Med vennlig hilsen

Alexandra Øren Hammer
Kontorsjef / Eiendomsmeglerfullmektig
+47 901 02 797 / a.hammer@nordvikbolig.no

Sameiemøte Heierstuveien 27 | REFERAT

Møtedato | klokkeslett *22.09.2024* | Møtested *Heierstuveien 27*

Møte innkalt av	Arthur Kjelldahl
Møtetype	Sameiemøte
Tilrettelegger	Mona Husum
Referent	Beate G. Juven

Deltakere

301 Arthur Kjelldahl, 102 Anne Skrinde, 302 Camilla B. Hansen, 202 Mona Husum og 101 Beate G. og Odd Arild Juven

Forfall

201 Ditlef Røring

SAKSLISTEEMNER

Sak 1 Sakslisteemne *Installasjon av elbil lader i garasjeanlegg* | Presentatør *Mona Husum*

Sak tatt opp i forrige møte mai 2024, vurdering innhentet tilbud (anbud) og søke støtte til infrastruktur fra Oslo kommune.

Tilbud (anbud) mottatt med graving og innstallering.

Gjennomgått i møte og i korrespondanse ble:

- Innkomne tilbud
  - Klargjøring for 6 stk elbilladere i garasjer
  - Komplett installasjon av 2 stk ebilladere type Easee Charge Core
  - Kurs og tilførsel til ladeanlegget fra hovedfordeling i kjeller, 3x63A
  - Installasjon av verspenningsvern i fordeling
  - Easee equalizer for lastovervåkning
- Opplysninger om støtteordning i Oslo kommune

Vektlagt at det er nødvendig oppgradering, samt sett i sammenheng med krav til og behov for ladepunkt og Oslo kommunes fokus på «null» utslipp fra bil.

Økonomi i sameiet tilsier fordeling ut til eiere. Kostnad dekker installasjon og graving. Ladekontakt må settes i garasje nr. 1 som tilhører leil. 101. Øvrige velger selv om de ønsker å installere ladekontakt.

Konklusjon/vedtak

Elsell Elektro & Automasjon velges, og det etableres 6 stk elbiladere i garasjer, med installasjon av 2 stk elbilladere Easee Charge Core for leil 101 og 202. Dekning 51.294,- deles på 6 garasjeplasser kr totalt 8.549,-. Videre kr. 13.250,- pr lader Easee Charge Core for leil 101 ig 202. Støtte fra Oslo kommune med kr 8.000,- pr ladepunkt (kr. 48.000,- totalt) er trukket i fra.

Gjøremål	Ansvarlig person	Tidsfrist
Oppfølging søknad Oslo kommune	Mona Husum	Ved mottatt tilbud
Oppfølging Elsell	Mona Husum	Straks
Sende ut krav på innbetaling til sameiet	Mona Husum	I tråd med tilbud

Sak 2 Sakslisteemne *Organisering og roller for sameiet* | Presentatør *Arthur Kjelldahl*

Presentasjon av sak og oppsummering fra tidligere drøftelser.

Vurdering av styrets oppgaver og fordeling av oppgaver til alle eiere i sameiet. Ber om at alle tenker igjennom og at det kan settes en oversikt ved gjennomgang på årsmøte 2025.

Sameiet må ha en ansvarlig og stedfortreder for bekreftelser knyttet til brannskjema.

Konklusjon

Styret og ansvarsfordeling tas opp på årsmøtet 2025.

Sivert Juven er oppnevnt som ansvarlig for å innhente brannskjema med bekreftelse fra alle enheter i sameiet årlig. Camilla B. Hansen er stedfortreder og bistår ved gjennomgang i sameiets felles areal for bekreftelse knyttet til brannskjema årlig.

Neste møte, årsmøte 2025, avholdes søndag 16. februar 2025. Innkalling kommer i forkant. Mona Husum

Gjøremål	Ansvarlig person	Tidsfrist
Vurdering av styret og roller/oppgaver	Arthur Kjelldahl	Årsmøtet. Sak drøftes og oppgaver fordeles
Årlig brannskjema/kontroll i sameiet	Sivert Juven	Innen årsmøtet 2025

Sak 3 Sakslisteemne *Regnskapet 2024* | Presentatør *Arthur Kjelldahl/Odd Arild Juven*

Vist til drøftelse av sak i tidligere møter. Se eget vedlegg «Oversikt Heierstuveien 27» for notat knyttet til drøftelser og oversikt ulike oppgaver og avtaler. Dokumentet inneholder også informasjon fra liste på større hendelser/vedlikehold knyttet til sameiet.

Regnskapet - etterslep felles utgifter varmt vann og vaskeri på plass før årsregnskap for 2024 kan avsluttes. Vedrørende husleie og hvilke poster som skal dekkes av den vil være sak på årsmøtet 2025.

Styreleder med bistand fra Odd Arild Juven som fører regnskapet fra 2024 kommer tilbake med informasjon på årsmøte i 2025. Styreleder drifter sameiet for betaling regninger/utgifter. Det jobbes videre med å få enda mer «automatisering» i oppgaver knyttet til regnskap og betaling av regninger.

Konklusjon

Ekstern bistand ikke aktuelt. Regnskapet føres av sameie selv inntil annet vedtak foreligger. Regnskapet vil først bli grunnlag for sammenligning etter føring for 2025, bl.a. grunnet endring av husleie løpende i regnskapsåret 2024.

Gjøremål	Ansvarlig person	Tidsfrist
Regnskap 2024	Odd Arild Juven	Innen 30.01.2025
Føring regnskap 2024	Odd Arild Juven	Løpende føring etter oversikt nettbank og mottatt informasjon om utgifter til drift
Drift/betale regninger/utgifter	Arthur Kjelldahl	Løpende

Sak 4 Sakslisteemne Eventuelt og informasjon

Det gjøres vurderinger i forhold til hage og utfordring med planten «Parkslirekne». Tiltak må undersøkes og drøftes. Det vil kreve oppfølging med tiltak over flere år for å få bort planten.

Vaskerom og varmtvann ble det drøftet tiltak knyttet til. Dette blir tatt opp ved en senere anledning, men er ført inn på liste «saker til drøftelse».

Vurderinger av bygget både enkelt tiltak som ytterdør, lås på sikringsskap og mer omfattende tiltak som fukt i kjeller og ventilasjon bad må tas opp til drøftelse på senere møte. Det er enighet om å få satt punkter opp i en liste slik at prioritering kan foretas og økonomi/utgifter knyttet til planlagte tiltak kan drøftes.

Det er satt opp oversikt i eget ark vedrørende ulike saker som ble drøftet løpende i møtet, se vedlagt dokument «Oversikt Heierstuveien 27» og arkfane «Saker til drøftelse».

Takk til Mona som stiller med husrom og ordner 😊. Veldig hyggelig.

Vel gjennomført dugnad – der vi fikk besøk og oppleve «villmarken» i Oslo hagene:



Gjøremål	Ansvarlig person	Tidsfrist
Følge opp tidligere referat og gjennomgå dokumentet «Oversikt Heierstuveien 27»	Alle	Gjennomgang og prioritering på Årsmøtet
Føre inn i liste og holde oppdatert i tråd med mottatt informasjon og referat fra sameiemøter	Beate G. Juven	Løpende som referent

Referat utsending	Ansvarlig person	Tidsfrist
På epost til sameiere	Referent	Snarest mulig
Godkjennelse av referat	Alle	Innen Årsmøtet
Innsigelser til referat eller retting	Alle	Sendes til styreleder, med referent på kopi

Boligsameiet Heierstuveien 27

Mottakere:			Mobil	
101 Juven	Beate:	beate.juven@online.no	91720051	Eier
	Odd Arild:	odd.arild.juven@online.no	99778866	Eier
102 Skrinde	Anne:	anne.skrinde@gmail.com	95078326	Eier
201 Røring	Ditlef:	ditlef.roring@hotmail.com	93003731	Eier
202 Husum	Mona:	monahusum@gmail.com	95893188	Eier
301 Kjelldahl	Arthur:	arthur4pope@gmail.com	40525841	Eier
302 Hansen	Camilla B.:	camilla_b.hansen@live.no	90793176	Eier

Regnskap Heierstuveien 27: år 2025

Husleieinntekter sameie felleskostnader	**Sum**
Mona Husum	42000
Dag Arthur Kjelldahl	42000
Sivert Juven	42000
Petter Søhoel Røring. (rest blir betalt 2026)	35000
Camilla Blegen Hansen	27600
Anne Skrinde	42000
Sum innbetaling	**230600**
Løpende Utgifter Sameie	
Kostnad/ leverandør	
Bankkostnader minus renteinntekter	4485
	0
fortum strøm 1 ute	11762
oslo kommune	73587
Mona Husum	4840
Dag Artur Kjelldahl	4438
Anne Skrinde	0
if skadeforsikring	44049
Vaskemaskin kjeller power, air wallet og Dsj system	56723
i sekk	12385
vaktmesterkompaniet	20103
telia tv og nett	7708
innbetaling Mona El bil og prov laddel el bil	-2286
el bil lade installasjon. Elsell øst minus støtte Oslo kommune	49502
odd arild juven	741
Sum kostnader	**288037**
Over/ underskudd løpende drift	**-57437**

Inntekter varmtvann	
Mona Husum	4595,44
Dag Arthur Kjelldahl	1648,62
Sivert Juven	-3961,66
Petter Søhoel Røring	-6237,66
Camilla Blegen Hansen	6537,34
Anne Skrinde	-3459
Sum innbetaling	**-876,92**

fortum strøm 2 varmtvann	20764
Over/ underskudd varmtvann	**-21640**
inntekter sameie vaskeri	
air wallet prov	2820
Mona Husum	0
Dag Arthur Kjelldahl	3227
Sivert Juven	6357
Petter Søhoel Røring	3948
Camilla Blegen Hansen	2810
Anne Skrinde	0
Sum innbetaling	**19162**
utgifter vaskeri strøm vaskeri	**14580**
Over/ underskudd vaskeri	**4582**
Over/ underskudd etter varmtvann og vaskeri	**-74495**

Innkalling til årsmøte

.....

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Heierstuveien Sameie.

Dato: Søndag 15.mars
Tid: kl 12.
Sted: Hos Mona

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Dagsorden:

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   b. Valg av møteleder
   c. Valg av referent
   d. Valg av én eller to sameiere til å underskrive protokollen
2. Styrets årsberetning for 2025
   - Gjennomgang og godkjenning
3. Årsregnskap for 2025
   - Gjennomgang av resultat og balanse
   - Godkjenning av regnskapet
4. Fastsettelse av budsjett for [kommende år]
   - Gjennomgang av foreslått budsjett
   - Fastsettelse av felleskostnader.
5. Vedlikeholdsplan og eventuelle større prosjekter
   - Oppgangen: utgangsdør og belysning
   - Bekjempelse av parklirekne
6. Innkomne saker fra seksjonseiere
   - fordeling av felleskostnader (vaskerom strøm)
   - Gjennomgang av vedtekter og forslag til endringer
   - Pipeløp og ventilasjon
   - Fastsette neste dugnad/ fordeling av oppgaver
7. Valg
   - Valg av styreleder

- Valg av styremedlem.
- Valg av vara til styre.

8. Eventuelt

- Saker til orientering, som ikke krever vedtak.

Eventuelle saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 8.mars.

Årsberetning, regnskap og budsjettforslag legges ved innkallingen / gjøres tilgjengelig for seksjonseierne senest én uke før årsmøtet (Juven?)

For styret i Heierstuveien Sameie

Styreleder

Arthur

99617184l

H U S O R D E N

Generelt gjelder sameieavtalen samt de regler som sameiet til enhver tid bestemmer. Forøvrig påligger det leieboerne å iaktta de vanlige regler for husorden.

Oppgang

I oppgangen er det ikke ikke tillatt å sette støvler, ski, leker, etc., selv for kortere tid. Barnevogner plasseres under postkassene eller under trappen. Den som tilsmusser vegger eller gulv plikter omgående å fjerne dette. Lek og unødig støy skal unngås.

Kjeller

Det ene fellesrommet er for lagring, og hver enkelt plikter å holde rommet i så god stand som mulig, samt ikke lagre skrot. Det annet fellesrom er for lagring av sykler samt sameiets redskaper, verktøy, etc. I kjellergangene skal intet hensettes.

Vaskeriet

Hver sameier får tildelt en fast vasketid hver uke hvor vedkommende har enerett til å benytte vaskeriet. Dette gjelder vaskerom, rulle- og tørkerom.

Utenom de faste vasketider står det enhver fritt å benytte vaskeriet efter behov.

Av hensyn til husroen skal vaskemaskinen og tørkeaggregatet ikke benyttes før kl. 0700 (morgen) og ikke efter kl. 2000 (aften), og heller ikke på søn- og helligdager.

Bruksanvisning og utførlig reglement er opphengt i vaskeriet.

Garasjer

Ut- og innkjøring skal skje til minst mulig sjenanse for andre. Mellom kl. 2200 og kl. 0700 skal det unngås unødig bråk som motorrusing og smelling av garasje- og bildører.

Det er ikke tillatt å utføre større bilreparasjoner i garasjene, kun mindre vedlikehold av egen bil som ikke sjenerer naboene.

Garasjedørene skal holdes lukket.

Uteområde

Enhver plikter å holde gårdsplassen, plenene, etc. ryddig for papir og annet skrot.

Gårdsplassen er kun for korttidsparkering, og kun når det ikke sjenerer øvrig ferdsel. Det henstilles til samtlige at garasjene benyttes mest mulig.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, tilhengere og lign. på området, ei heller biler som har oljelekkasje.

Bilvask skal kun foretas med vannkran, og bruker skal spyle plassen ren efter bruk.

Lufting og tørking av tøy samt teppebanking skal kun skje på dertil bestemt sted, og kun på hverdager.

Foreldre må påse at barn ikke sjenerer med for mye støy under lek på området. Ballspill på plenen er forbudt.

All søppel må plasseres i sekkestativene, da Renholdsverket kun fjerner sekkene. Øvrig avfall og emballasje må fjernes av den enkelte.

Vedtatt på sameiermøte 16/3 1982.
Sameiet Heierstuveien 27.

Anbhm

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET HEIERSTUVEIEN 27

Sameieavtale vedtatt på konstituerende sameiermøte den 20. august 1979, med forandringer den 26. april 1984

§ 1

Eiendommen gnr. 53 bnr. 278, Oslo kommune, med adresse Heierstuveien 27, er delt opp i 6 eierseksjoner.

§ 2

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til en bolig med tilhørende boder i kjelleren, garasje, samt tilsvarende ideelle eierandel av tomtegrunn.

En ideell andel sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig med tilhørende boder i kjelleren og garasje benevnes seksjon.

De rom i kjelleren som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameiere, samt oppgang etc., skal benyttes i overensstemmelse med Styrets anvisning. Loftet tillates ikke benyttet.

§ 3

Sameierne har den fulle rådighetsrett over hver sin seksjon som kan omsettes, pantsettes, og disponeres til utleie ved sameierens midlertidige fravær. Hvis slikt fravær overskrider 2 år må Styret søkes om godkjenning av eventuell forlengelse. Slik forlengelse kan kun gis for et år ad gangen.

Salg eller utleie skal meldes til sameiets styre for registrering. Erhverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av Styret. Nektelse av godkjenning kan bare foretas når det foreligger saklig grunn for det.

Utleie av enkeltrom kan finne sted såfremt det ikke fører til økte utgifter eller annen nevneverdig ulempe for sameiet eller den enkelte sameier. Pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt.

Seksjonene kan kun eies av privatpersoner og må kun brukes til egen beboelse.

§ 4

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett som de ellers efter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameierne av en seksjon hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

§ 5

Sameieren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med boder og garasje som han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, verandakasser, markiser, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks, vannkraner, servanter, badekar, oppvaskbenk, elektriske apparater med tilbehør, klosett og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av sameieavtalen, og sameiet ved Styret kan uten forutgående varsel la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

Det er også å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere efter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke ikke retter seg efter husordensreglene (som er bilag til disse vedtekter), med de endringer som måtte bli vedtatt på sameiermøtene.

§ 6

Sameieren må ikke uten godkjennelse av Styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan Styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vinduer, markiser, blomsterkasser og lignende.

§ 7

Til dekning av omkostninger til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, offentlige avgifter, forsikringer, administrasjon, snemåking m.v., betaler hver sameier en sjettedel av de samlede budsjetterte utgifter inklusiv eventuelle avsetninger til disposisjonsfond, med månedlige beløp (Omkostningstilskudd) forskuddsvis innen den 1. i hver kalendermåned efter fastsettelse av sameiermøtet. Samtidig forplikter sameierne seg til å innbetale 1/6-del av de årlige renter og avdrag som faller på den del av fellesgjeld som sameierne overfor sameiet har påtatt seg personlig ansvar for.

De sameiere som ved tilbygg har fått øket eller vil få øket sin seksjon i forhold til de andre, betaler i tillegg det dette medfører sameiet i form av offentlige avgifter og skatter, forsikringer og vedlikehold. Videre svares en festeavgift av bebygget tilleggsareal i henhold til offentlig takst.

Ved forsinkelse av innbetaling betales renter fra forfall med 4% over Norges Banks diskonto. Vedvarende forsinkelse med innbetaling av omkostnigstilskuddet inklusiv andel av renter og avdrag, eller unnlatelse av betaling innen 14 dager efter skriftlig påkrav, betraktes som vesentlig mislighold.

§ 8

Sameiet ledes av et styre bestående av to medlemmer og en varamann. Hvert år skal det innen utgangen av april måned holdes sameiermøte hvor hver seksjon representerer 1 -en- stemme. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og eventuelle forslag som skal behandles. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal medfølge.

Sameiere kan møte ved fullmektig som selv må være sameier eller sameiers ektefelle, foreldre eller barn. Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig fullmakt gjeldende for det enkelte sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Sameiermøtet ledes av Styrets formann. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede. Ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Sameiermøtet skal hvert år velge nytt Styre som skal bestå av formann, styremedlem , varamann og revisor. I tillegg skal det utnevnes forretningsfører. Styret må enten være seksjonseier eller deres ektefeller. Medlemmer av Styret skal være bosatt i gården. Hvis et av Styrets medlemmer overdrar sin eierandel, trer han ut av Styret. Hvis to i løpet av styreperioden trer ut av Styret, velges nye medlemmer på et dertil innkalt ekstraordinært sameiermøte.

Tillitshvervene er ikke gjenstand for avlønning.

I tillegg til valg skal sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående kalenderår.
3. Anvendelse av eventuelt overskudd eller dekning av eventuelt tap, herunder fastsettelse av omkostningstilskudd.
4. Eventuelle saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må være innsendt til Styret senest 21 dager før møtet.

Alle beslutninger som tas på sameiermøtet treffes med alminnelig flertall, det vil si mer enn halvparten av sameiet (jfr. sameielovens § 7). Bortsett herfra er beslutninger om betydelige påkostninger, større vedlikeholdsarbeider og nyanskaffelser samt forandringer av husordensregler, hvor minst 2/3-dels flertall kreves, eller vedtekter hvor enstemmighet forlanges. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Beslutning om sanering kan kun treffes med enstemmighet blant sameierne på to på hinannen følgende sameiermøter, som det for hvert møte er innkalt til med minst 6 ukers rekommandert varsel. Sameierne er i så fall forpliktet til å fraflytte og frigjøre sin bolig med boder og garasje, senest innen ett år efter at annen gangs beslutning ble fattet, medmindre alle sameiere er enig om kortere fraflytningstid.

Møtelederen er ansvarlig for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen oppleses før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og tilstedeværende sameiere.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles hvis Styret finner det nødvendig, eller minst 2 eiere skriftlig forlanger det. Samtidig som krav om ekstraordinært sameiermøte fremsettes må det oppgis hvilke spørsmål som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle den/de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Styret skal lede sameiet i overensstemmelse med sameievedtektene og vedtak på sameiermøte.

Styret skal foreslå omkostningstilskuddet under hensyntagen til de faktiske omkostninger, innkreve dette og føre regnskap, utarbeide årsberetning, forberede og innkalle til sameiermøter samt sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og utføre de vedtak som blir fattet i sameiermøte. I den anledning har Styrtet fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner og underskrive alle dokumenter. I tilfelle forretningsfører er ansatt, tilligger de nevnte oppgaver ham under oppsyn og efter godkjennelse av Styret. Avgjørelser som innebærer økonomiske forpliktelser utover budsjettets ramme, kan bare treffes av sameiermøtet.

§ 11

Sameiere er pliktig til å delta i de dugnadsarbeider sameiermøtet bestemmer. Videre påligger det sameiere å klippe gress og hekker, rydde sne, feie inngangstrapp, etc. efter den turordning Styret setter opp. Unnlatelse av å utføre disse oppgaver er å betrakte som mislighold av sameieavtalen, såfremt ikke gyldig grunn til å ikke delta foreligger.

§ 12

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser efter nærværende vedtekter forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr. 5.000,- pr. andel samt eventuelt av bygningens assuranse/erstatningssum, og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Styret, eventuelt forretningsføreren hvis en slik er ansatt, har fullmakt til å la begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art. Panteretten for den enkelte seksjon skal ha prioritet efter lånetakst satt av godkjent takstmann. Panteretten er uten opptrinnsrett.

§ 13

Dersom sameier, leier eller fremleier gjør seg skyldig i grovt og/eller vesentlig mislighold overfor sameiet eller en eller flere av sameierne, derunder av ikke økonomisk art, kan vedkommende med minst 3 måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Om nødvendig kan det med 4/6-dels flertall i sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte treffes beslutning om at sak skal anlegges for å få dom for utløsning av misligholderen og pålegg om å flytte. Utløsningen skal i tilfelle omfatte hans seksjon, jfr. § 2.

§ 14

Sameierne har rett til å utvide sin sekjson i form av tilbygg under forutsetning av at 4/6-deler av sameierne samtykker i dette. Alle utgifter/arbeider i forbindelse med slike tilbygg blir å betale/utføre av den eller de sameiere som derved får øket sin seksjon. Utgifter til grunnarbeider og tak blir å fordele forholdsmessig mellom de impliserte sameiere.

Før tilbygg tillates igangsatt skal det settes opp en skriftlig avtale mellom den/de sameiere som skal oppføre tilbygg og de øvrige sameiere.

§ 15

I tilfelle av nybygg efter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten til den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del av det nåværende bygg som han disponerer over, og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§ 16

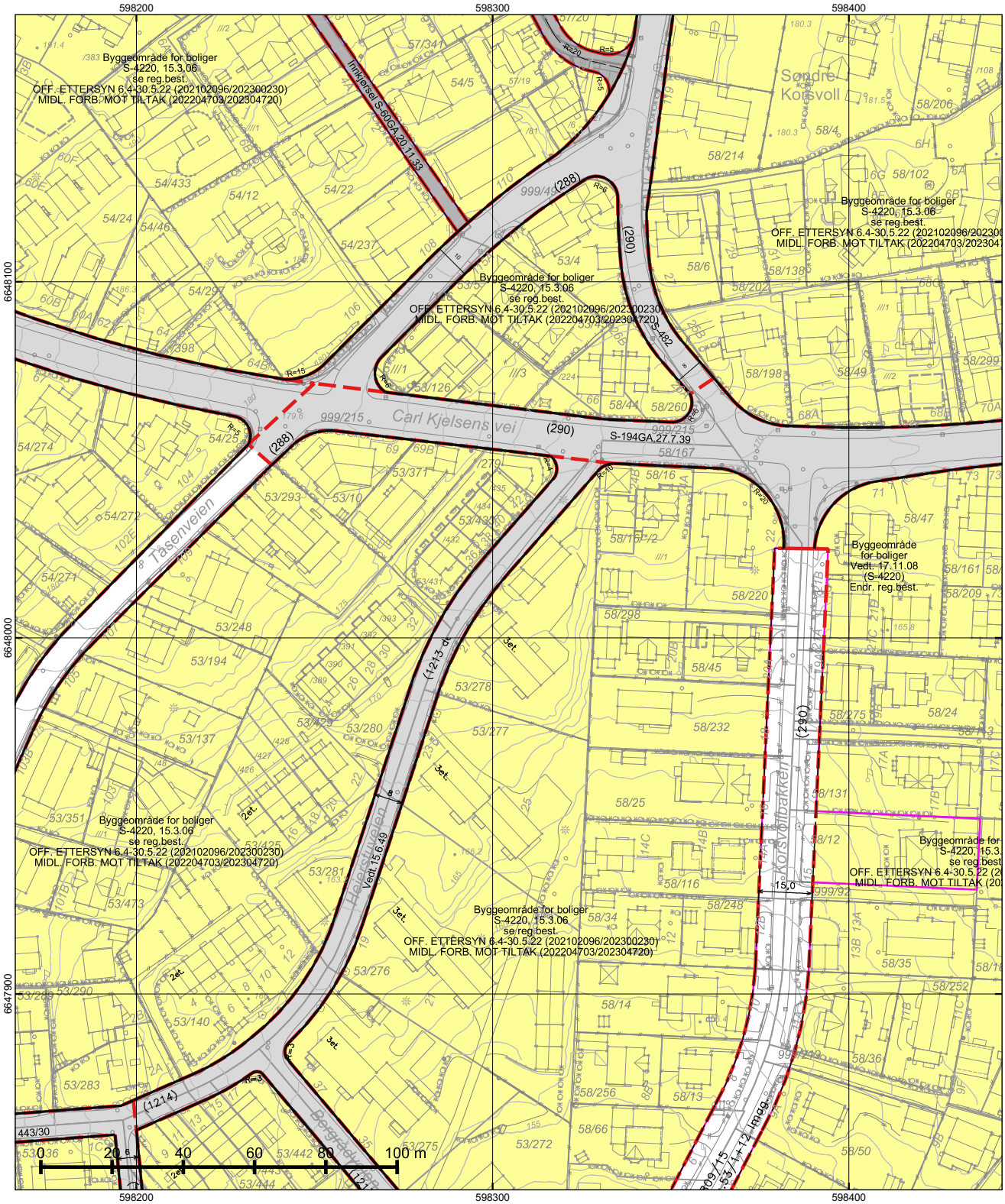
Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved voldgift efter bestemmelsene i kap. 32 i Lov om Rettergangsmåten for Tvistemål, medmindre annet er bestemt i dene avtale.

§ 17

Disse sameiervedtekter kan kun forandres ved enstemmighet blant sameierne.

§ 18

Hvor disse vedtekter ikke passer, gjelder reglene i Lov om Sameie av 18.06.1965 nr. 6. og 01.01.1998



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Bruker: tas
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). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

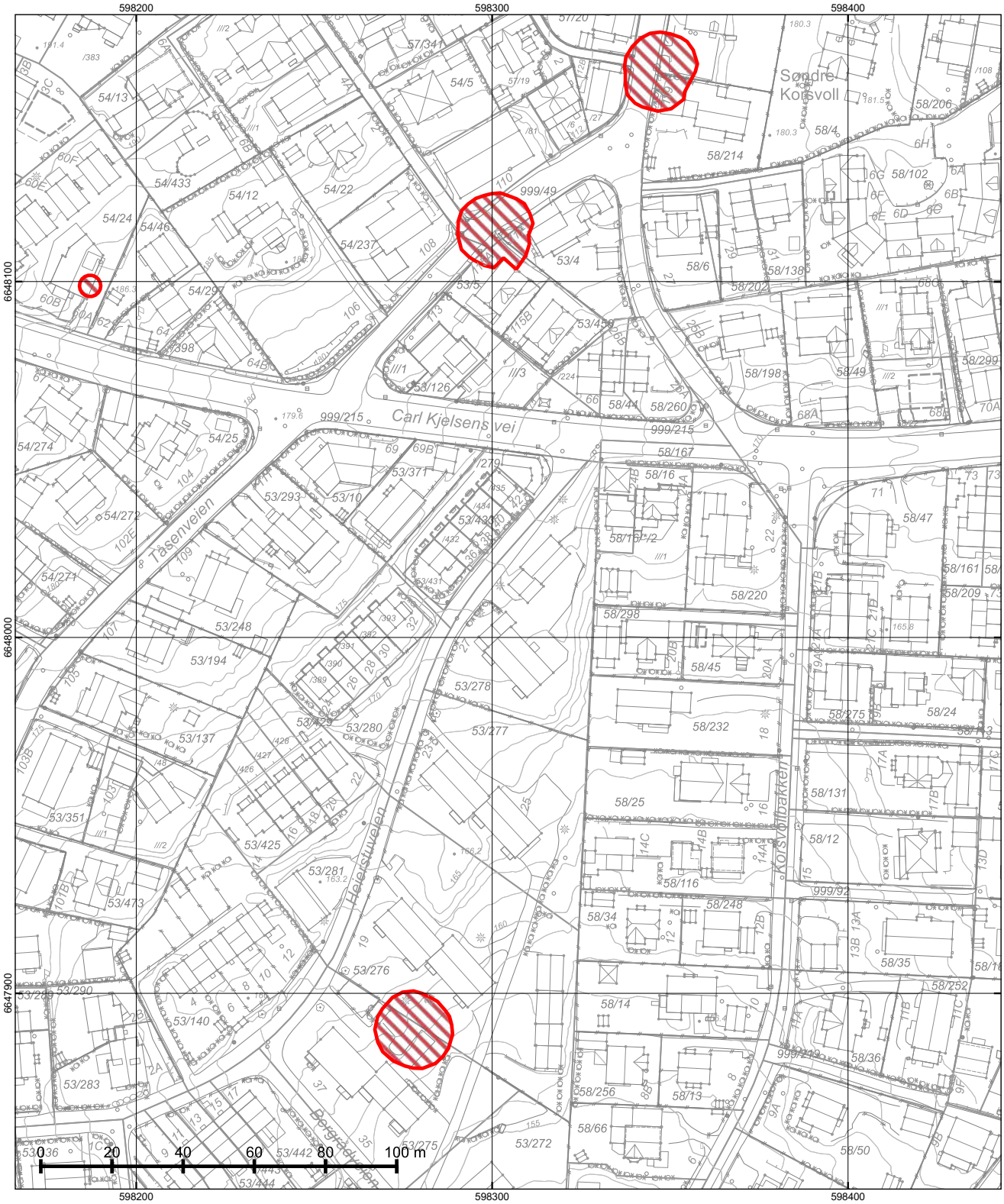
PlottID/Best.nr: 333970/ 86526673
Deres ref.: 41844/ ALHA@MSNOP
Adresse: HEIERSTUVEIEN 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/278

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

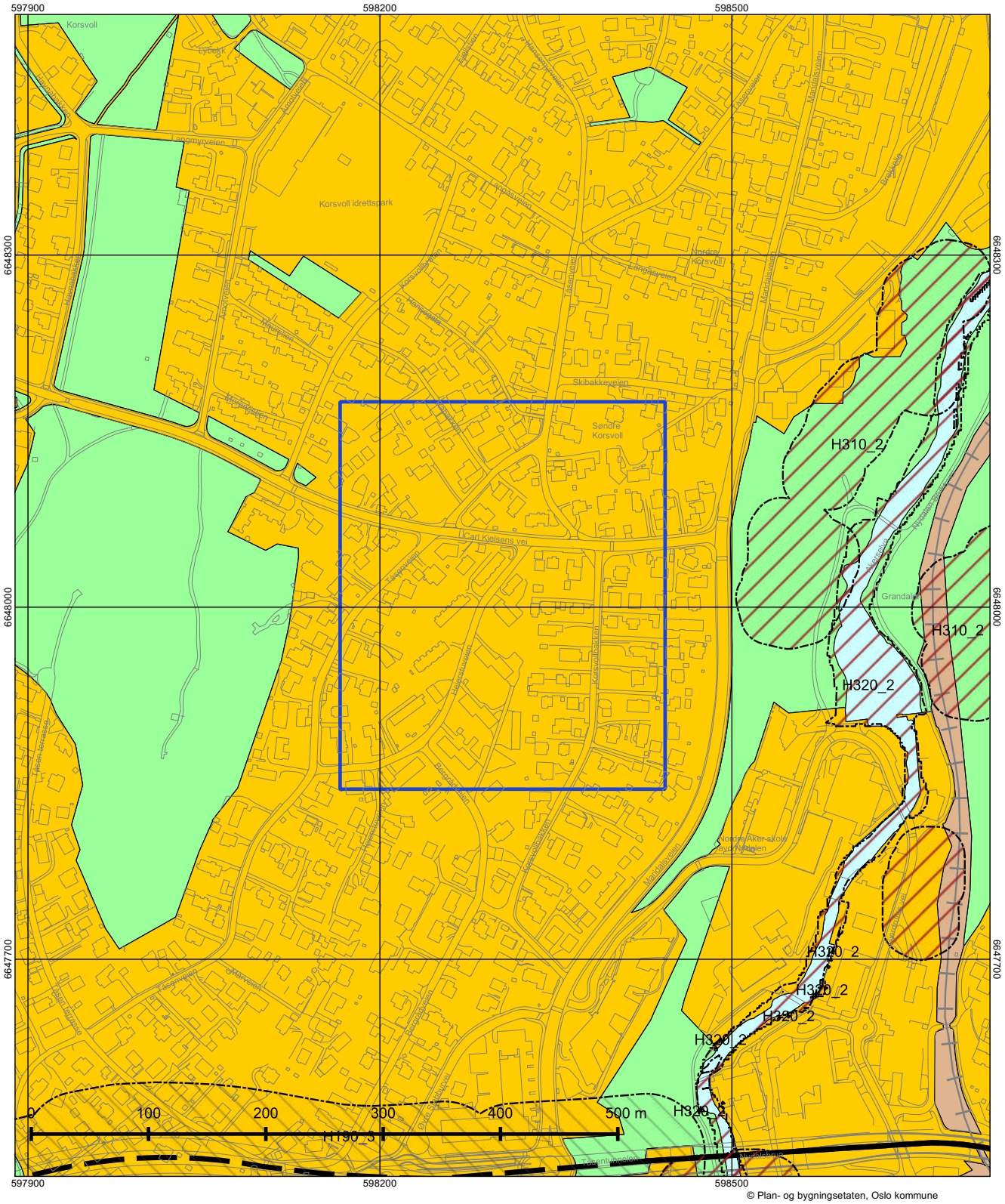
Dato: 11.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 333970/ 86526673
Deres ref.: 41844/ ALHA@MSNOP
Adresse: HEIERSTUVEIEN 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/278

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333970/86526673
Deres ref.: 41844/ ALHA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

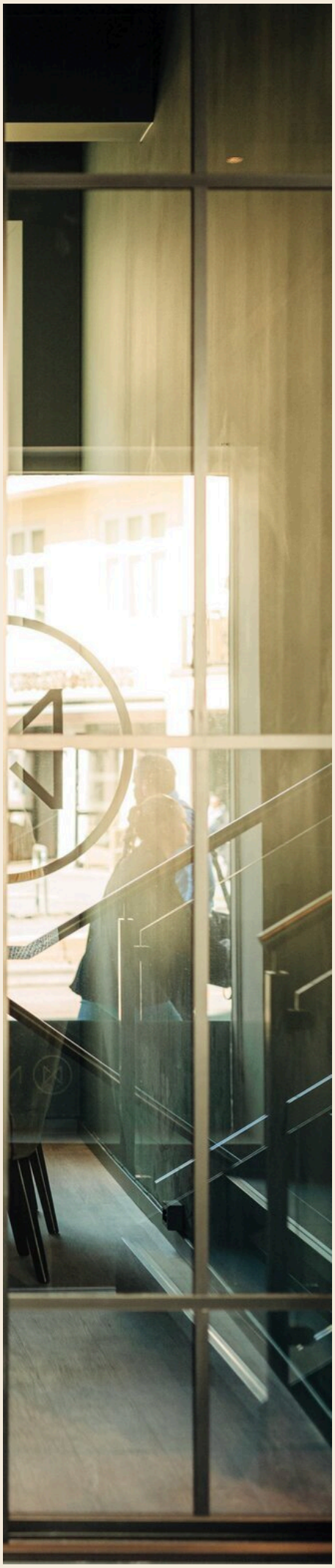


Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 20-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heierstuveien 27 0880 OSLO
Matrikkel: Gnr 53, bnr 278, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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:

Elisabeth Hjertenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242