NORDVIK

Heggelibakken 71

3 soverom | 202 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Heggelibakken 71

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
31	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik, arkitekttegnet familiebolig med etterspurt beliggenhet - Solrik hage - Garasje og P-plass m/el - Peis

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 590,-**
Totalpris	**14 863 590,-**
BRA-i	**202 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Heggelibakken 71 - Innholdsrik familiebolig med etterspurt beliggenhet på Vinderen!

Høydepunkter:
- Arkitekttegnet halvpart tomannsbolig med vekt på lys og luft. Gode takhøyder og store vindusflater
- God, innholdsrik planløsning med blant annet kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, 2 bad, kjellerstue, hems/loft/kontor
- Peis
- Solrik hage
- To balkonger og terrasse
- Kjeller med full takhøyde (ca. 2,40 m) og egen inngang
- Gode oppbevaringsmuligheter i flere boder
- Garasje og biloppstillingsplass med lademulighet
- Meget populært og barnevennlig boligområde
- Her bor du stille og tilbaketrukket innerst i blindvei, samtidig svært sentralt
- Gangavstand til Vinderen Sentrum, flere barnehager, Vinderen skole og Ris ungdomsskole
- Kort vei til flere busser og T-baner





Planløsning

Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm





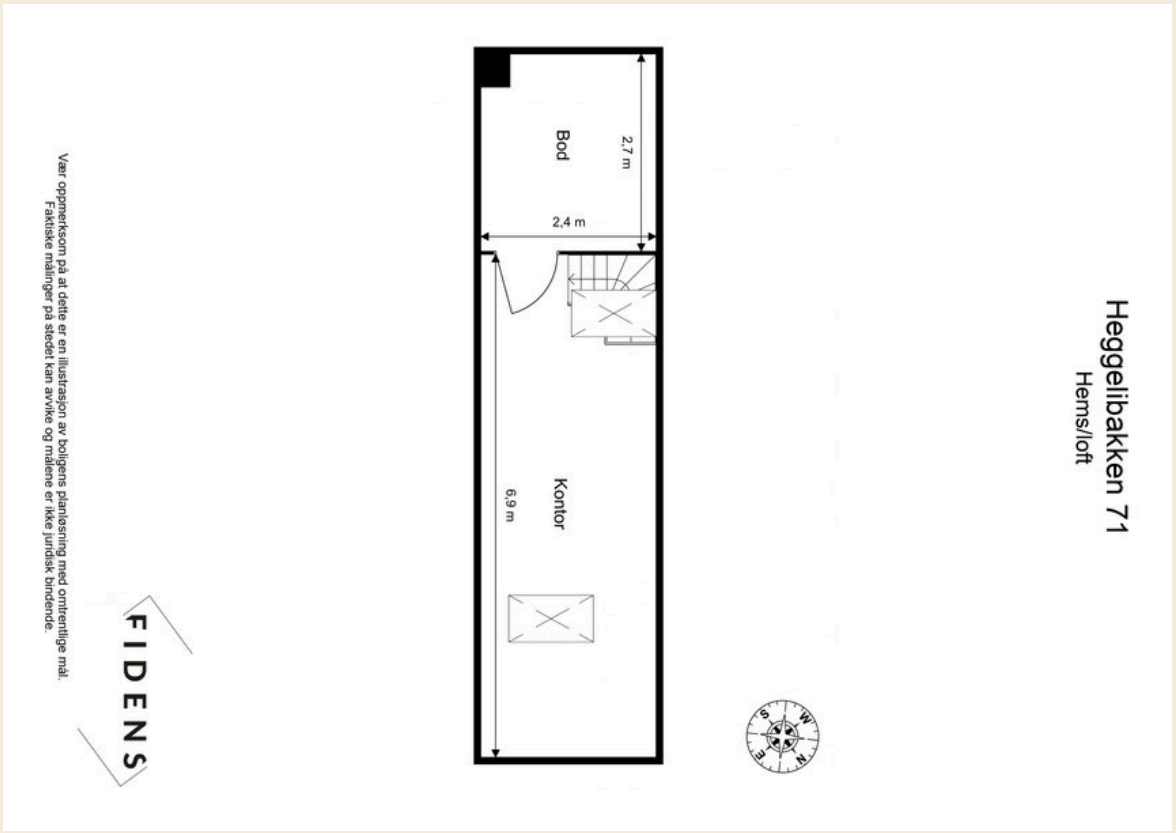
1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Loft/Hems
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm






71




weber

Lys stue med peis og adkomst til balkong. (Foto: Oh Shots AS)





Arkitekten har lagt stor vekt på lys og luft med generøse takhøyder og store vindusflater. Fantastisk takhøyde med ca. 4,33 meter på det høyeste.

Flott åpen peis belagt med teglstein.



Utstrakt bruk av downlights.





Innbydende spisestue med god plass til mange gjester.

Delvis åpen og sosial planløsning med gode, definerte soner.







Koselig spiseplass ved vinduet. Adkomst til balkong.





Anretning i naturlig tilknytning mellom kjøkken og spisestue.

Østvendt balkong med morgensol.



Pent, innholdsrikt kjøkken fra Invita som var nytt i 2008. Rikelig med skap- og benkeplass!





Tidløs innredning med glatte fronter, heltre benkeplate og stein benkeplate, begge med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 og 1/2 kum i stål og ett-greps armatur fra Oras.

Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt egnet plass for kjøleskap.



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.





Rikelig med garderobeplass i plassbygde skap.

Soverom 2.



Soverom 3.





Alle tre soverom er av god størrelse og har garderobeskap.

Smakfulle farge- og materialvalg. Det er varme i gulvet.







Stort og lekkert baderom fra 2013. Servantskap med en bredde på ca 120 cm og glatte skuffefronter. Overlimt med 2 servanter og ett-greps armatur fra Grohe. Speilskap med lys på vegg.





Praktisk separat vaskerom.

Pent, flislagt baderom fra 2009 med dusjhjørne. Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Gulvvarme.























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0368/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Heggelibakken 71, 0374 OSLO
Gnr 35, bnr 901, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Esben Madsen

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1984

Antall etasjer
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 202 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 216 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 boder, matbod.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Vindfang, gang, 3 soverom, bad.
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. TV-stue, spisestue, mellomgang, kjøkken, trapperom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 16 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Kontor, bod.
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Frittstående garasje.
Total BRA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Frittstående garasje delt med nabo på ca. 14 kvm med elbil-lader (medtatt som BRA-e).
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Ikke målbare arealer:

Loft/Hems:
GUA (Gulvareal): 23 kvm
BRA (Målbart areal): 23 kvm
ALH (Arealer med lav himlingshøyde): 3 kvm

Innhold
Kjeller: Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 boder, matbod.
1. etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, bad.
2. etasje: TV-stue, spisestue, mellomgang, kjøkken, trapperom.
3. etasje: Kontor, bod.

Standard
Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår. Eier opplyser at i 2025 ble det installert et fuktstoppersystem som et alternativ til å ikke bytte dreneringen.
TG2: Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling. Forhøyet fuktnivå i overflater.
Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Dersom fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende, vil det være risiko for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjoner under terreng. Manglende/løs topplist mellom grunnmur og grunnmursplast er montert, men enkelte plasser løs som medfører økt risiko for vanninntrenging og redusert beskyttelse mot fukt i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, bør dreneringen utbedres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres riktig. Løs topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Grunnmur og fundament:
Grunnmur med underetasje. Ukjent byggegrunn.
TG2: Det er påvist mindre sprekker i murpussen.
Det registreres mindre riss og avflassing av maling på murens overflate. Forholdet vurderes primært som et estetisk avvik, men kan over tid medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av overflatebehandlingen dersom det ikke utbedres.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen faller inn mot bygningen, slik at overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Bortledning av takvann er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Det anbefales at terrenget bearbeides slik at overflatevann ledes bort fra bygningen for å redusere faren for fuktskader.
TG3: Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-
Kostnadsestimatet er basert på utbedre terrengforholdet rundt boligen. Kostnadsestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Rom under terreng:
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Salt-/kalkutslag, forhøyede fuktverdier og punktvis pussavskalling indikerer fuktpåvirkning i murkonstruksjonen. Ved vedvarende fuktbelastning kan skadene utvikle seg med ytterligere nedbrytning av puss og murverk, økt omfang av avskalling og risiko for redusert levetid på konstruksjonen.
TG2: Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger som er synlige. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av yttervegger. Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen Salt/kalkutsalg på murflater Svertesopp/muggsopp. Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.

Balkong TV-stue 2. etasje:
Vestvendt balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra TV-stue. Lagt ny membran (banemembran) og terrassebord (Kebony) rundt 2018 (opplyst av eier). Terrassebord er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert. Det registreres alger på overflate. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.
TG1

Balkong mellomgang 2. etasje:
Østvendt balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra mellomgang. Eier opplyser å ha beistet overflater.
TG2: Det registreres større avstander mellom terrassebord enn det som er optimalt. Legging av nye terrassebord anbefales. Svekket innfesting i konstruksjonen til rekkverk til balkong. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for ytterligere svekkelse og i ytterste konsekvens fare for svikt i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

Vinduer og dører:
Alle vinduer og balkongdører har 3-lags glass, bortsett fra skyvedør til balkong i stue, samt vinduer på kjøkken som har 2-lags glass (unntatt to av vinduene på kjøkkenet som har 3-lags glass).
Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdører med innfelt glass og sprosser. Ytterdør i malt utførelse.
Loft/hems: Takvinduer og innerdør fra byggeår.
2.etasje: Skyvedør ved balkong TV-stue fra 2022.

Vinduer/balkongdør fra 1984/93. Innerdør fra byggeår.
1. etasje: Vinduer/dør fra 1984.
Kjeller: Vinduer/Ytterdør fra 1984. Innerdører fra byggeår.
TG2: Værslitte karmer med behov for vedlikehold. Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord. Det er ikke montert beslag under dører som er montert i mur. Eldre enn 35 år med usikker levetid. Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover. Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting. Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen. Løse dørhåndtak gir redusert funksjonalitet og kan over tid føre til skade på dørens beslag og låsmekanisme. Oppsprukne tettelister kan medføre redusert tetthet mot vann og luft samt varmetap. Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Beslag/tetting rundt dør mot terreng bør utføres for å forhindre fukt. Justering/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap. Feste dørhåndtak tilstrekkelig anbefales.

Yttervegg og fasade:
Trekonstruksjon. Liggende kledning. Eier opplyser at boligen ble malt i 2017.
TG2: Liten lufting i nedre kant av kledning. Manglende musetetting i nedkant av kledningen. Begrenset lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Musetettingen bør utbedres.

Renner og nedløp:
Eier opplyser at det kan hope seg opp litt vann fra enkelte takrenner om disse ikke er renset for løv.
TG2: Renner, nedløp og beslag har passert usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: En utskiftning kan ses i sammenheng med når man skal skiftet taket.

Skorstein over tak:
Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det. TGIU

Takkonstruksjon og loft:
Skråtak (lukket konstruksjon-uten loft). Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. TG1 er gitt på bakgrunn av fremlagt bildedokumentasjon fra eier.

Taktekking:
Saltak. Tekking: Betongstein. Taktekking er fra byggeår.
TG2: Mosegrodd. Rust på beslag, Skader på beslag.
Det er registrert begroing/skader på tekkingen samt synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer. Tekkingens alder har passert forventet brukstid, og det må påregnes økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer fremover. På bakgrunn av alder og registrerte forhold anbefales det å budsjettere med utskifting av taktekking samt utbedring av beslag og inndekninger.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn.
Resultat skjevhetsmåling. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Loft/hems:
Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 18mm over hele rommet og ca. 16mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av bod registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
2. etasje:
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5 over 2 meter.
Det knirker i gulvet ved peisen.
Høydeforskjeller mellom 2 rom: mellom gang/kjøkken 715mm.
1. etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Riss i flisfuger i vindfang.
Kjeller:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 14mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
TG2: Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Teglsteinspipe.
TG2: Det er registrert riss/sprekker samt løse fuger i pipeinnsats. Slike avvik kan gi redusert tetthet og innebære risiko for røyk- og branngjennomslag til tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av fuger og nærmere kontroll av skorsteinen, fortrinnsvis ved tilsyn fra det lokale feiervesenet, før ildstedet tas i bruk.

Innvendig trapp:
Normal slitasjegrad iht. alder. TG1.

Kjøkken:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2008 og type Invita.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt,, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Benkeplate av type stein med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er opplegg for kjøleskap. Mekanisk avtrekk. Avtrekk fungerer med enkel test.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. TG1

Grovkjøkken mellomgang 2.etasje:
Det er utført en enkel beskrivelse. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Benkeplate med laminat og glass med en tykkelse på 22mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Damixa. Normal slitasjegrad iht. alder. TG1

Takhøyde;
Takhøyde måles til ca:
Hems/loft: 2,40-1,80-0,82m
2. etasje: Kjøkken: 3,08-2,10m Spisestue: 4,33-2,38m Tv-stue: 2,40m
1. etasje: Soverom: 2,41m Gang: 2,41m Bad: 2,36-2,24m
Kjeller: Gang: 2,42m Kjellerstue: 2,41m Bad: 2,37m
Vaskerom: 2,43m

Avløpsrør:
Type avløpsrør: Plast
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
TG2: Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger:
Type vannledninger: Kobber, Plast
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller.
TG2: Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost. Stoppekran/vannrør i bad kjeller er ført til yttervegg. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje. Uisolerte vannrør kan gi kondensdannelse med risiko for fukt- og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Vannrør bør isoleres for å unngå frost/kondens.

Elektrisk:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2026:
Skifte taklys bad. Montering trådløs styring lys spisestue. Datert: 18.03.2026, utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS.
Skifte av downlights. Skifte benkebelysning. Datert: 02.03.2026, utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS.
2024:
Rep. gulvvarme gang. Sjekke panelovn kjøkken. Datert: 28.11.2024, utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS.
2021:
Opplegg for elbil-lading.
- Ny kurs 2P/32A
- Levere og montere elbil-lader EO-mini
- Montere overspenningsvern
Datert: 23.04.2021, utført av Storm Elektro AS.
2020:
Skifte defekt bryter, sjekke avtrekksvifte, lime bryter i vifte, bytte bryter på bad. Datert: 23.12.2020, utført av Storm Elektro AS.
2019:
Skifte panelovn, sjekke downlights, sjekke spotter kjøkkenbenk. Datert: 17.09.2019, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2018:
Utbedre tilsynsrapport. Datert: 23.02.2018, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2017:
Sjekke varmekabel i trapp. Datert: 28.11.2017, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2015:
Levere og montere panelovner. Datert: 07.10.2015, utført av Storm Elektro Oslo AS.

Levere og montere 1. stk. insaver 150, downlights. Datert: 20.04.2015, utført av Storm Elektro Oslo AS. 2008: Bad, frakobling V.K kjeller. Datert: 27.11.2008, utført av Arkel Romerike AS.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Oljetank:
Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen. TGIU

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er ikke spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. TG1

Varmtvannsbereder:
Plassering bereder: Vaskerom
Ca 300 liter. Plassert på gulv. Ukjent eksakt alder da stempel ikke var synlig.
TG2: Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende. Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Berederen har oppnådd høy alder og anbefales å skiftes ut som et forebyggende tiltak mot lekkasje og funksjonssvikt.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. TG1

Bad 1. etasje:
Bad fra 2013 (opplyst av eier). Flis på gulv 30x30 og 3x3 i dusjsone. Flis på vegger 30x60 og 3x3 rundt vegghengt wc. Malt teglsteinsvegg. Downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Type sluk: Plast. Smøremembran under flis dokumentert utførelse, Banemembran under flis dokumentert utførelse. Servant med en bredde på 75cm. Garderobeskap. Servantskap med en bredde på ca 120cm og glatte skuffefronter. Overlimt med 2 servanter og ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys på vegg. Hånd og regndusj armatur . Utstyrt med badekar, dusjhjørne, mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk og veggmontert wc. Tilluft via spalte under dørblad/spalte i vinduskarm.

TG2:
- Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
- Utett silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg på badet medfører økt risiko for at vann trenger inn bak tettesjikt og inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktopptak, muggvekst og fuktrelaterte skader, samt redusert funksjon av den vannavvisende overgangen. Dette forholdet har blitt utbedret med ny silikon i dusjnisjen.
- Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.
- Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.
- Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
- Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er fagmessig utført, eller at gjeldende krav på utførelsestidspunktet er

ivaretatt. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden bak overflatene. Bygningsdelen er på bakgrunn av dette gitt tilstandsgrad 2. Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utført arbeid, og å være oppmerksom på at nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare faktisk tilstand bak overflatene.
TGIU: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Bad kjeller:
Bad fra 2009 (opplyst av eier). Flis på gulv 15x15 og malt panel på vegger 16x33. Malt panel i himling Elektrisk gulvvarme. Type sluk: Plast. Smøremembran under flis dokumentert utførelse. Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glasdører, naturlig avtrekk, stoppekran og gulvstående wc. Naturlig ventilasjon.

TG2:
- Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
- Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
- Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.
- Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
- Fravær av tilfredsstillende tilluft i kombinasjon med naturlig avtrekk kan redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er fagmessig utført, eller at gjeldende krav på utførelsestidspunktet er ivaretatt. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden bak overflatene. Bygningsdelen er på bakgrunn av dette gitt tilstandsgrad 2. Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utført arbeid, og å være oppmerksom på at nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare faktisk tilstand bak overflatene.
TGIU: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Vaskerom kjeller:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Servantskap med en bredde på 51cm. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder.
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.
TG3: Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Våtrommet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000,-
Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende:

nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Lovlighet / HMS:
- Det er avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift. Boligen er bygget før 1985 og er derfor oppført etter eldre byggeregler. Brannskiller og andre brannsikringstiltak kan derfor være annerledes enn kravene som gjelder i dag. Eier opplyser at boligen er bygget i henhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/rekkverk (over 10 cm). Rekkverk fra hems/loft har lavere høyde samt større åpninger enn dagens krav noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

- Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Utvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Parkering
Pakrering i garasje og på gårdsplass.

Frittstående garasje på ca. 14 kvm. Garasjen deles med naboen. Denne seksjonen disponerer den høyre delen av garasjen (mot syd). I tillegg disponerer seksjonen uteplassen langs garasjen mot syd.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HP Gulliksen
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HP Gulliksen.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført da huset ble bygget av Normann Nilsen AS i 1984.
- 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: Lhone og Lauritsen
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Elektroosmose-anlegg er installert som alternativ til å grave opp rundt huset og få fjernet fukt i Lecavegger.
- 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: Storm installasjon AS.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 21.8.2017.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stotrm Elektro AS.
- 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: Fuktstopper.no
- 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: Lhone og Lauritsen AS. Huset ble tilbygget med 24 kvm for utvidelse av bad og kjøkken
- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Koblet til kommunale anlegg på vann og strøm
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Huset har ikke oljetank, sentralfyr eller ventilasjonsanleggg
- 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: Juuul og Bratfoss as.
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke påvist radon i området
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Reparasjon av vannkraner i kjøkken og bad.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Pipe og peis er godkjent av brannvesenet i 2024.
- 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: Fuktoppsug i Lecavegger fra plate på grunn. Reparert med elektroosmose-anlegg fra Fuktstopper.no
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Flere rom har fallproblemer helt fra byggetiden.
- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Eventuell kommentar: Kjeller har egen inngang.
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Supertakst som underlag for salgsprospektet utført september 2026.
- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2026
- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei. Eventuell kommentar: Foreligger fra nybyggåret.
- 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? Ja. Beskriv: Gangveiprosjektet Holmenveien - Dalsveien gir tryggere trafikkløsninger for eiendommen.
- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Vi er selveier med egen seksjon
- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen fyres med elektrisitet.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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:

Tomannsbolig (vertikaldelt) er oppført over 3 plan + loft/hems.

Boligen ble oppført i 1984, og påbygget i 1994. Kjøkken fra 2008, bad fra 2013/2009. Vaskerom fra byggeår. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.

I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca. 4,33m i spisestue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,10m i kjøkken.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca. 2,41m i gang. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,36-2,24m i bad.
I kjelleretasje måles høyeste takhøyde til å være ca. 2,43m i vaskerom. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,37m i bad.

Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken, naturlig avtrekk fra bad og vaskerom samt kombinasjon av naturlig og mekanisk avtrekk fra bad.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Det er 15 cm isolasjon i alle yttervegger (unntatt i tilbygget, hvor det er 10 cm), og 20 cm isolasjon i skråtaket. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass, noen 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 000 kWh, som utgjør ca. kr 30 000 inkl. nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 264,-pr. 2026

Eiendomsskatt: kr. 8 105,-
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 237,-
Renovasjonsgebyr: kr. 10 341,93,-
Vann- og avløpsgebyr: kr. 17 685,72,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring (Gjensidige) kr. 9 400,- pr år.
- Alarm (Verisure) kr. 605,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra 1 458,- pr mnd.
- Strøm, se eget punkt
- Eiendomsskatt, se eget punkt
- Kommunale avgifter, se eget punkt

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

Eiendomsskatt
Kr 8 105,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 167 988,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 811 412,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 003 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. I dette tilfellet er det uttrykkelig avtalt i avtale.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn, men det er laget en avtale om bruksrett til utearealer. Det ble gjort avtale om dette den 06.06.2023, og avtalen om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Det følger av avtalen at hvert hus (seksjon 1 og 2) har eksklusiv rett til å benytte areal rundt huset inntegnet på vedlagt situasjonskart. Seksjon 1 disponerer eksklusivt arealet farget med rødt, målt til 286 kvm inkl. husets grunnflate. Seksjon 2 disponerer eksklusivt areal farget i grønt, målt til 280 kvm inkl. husets grunnflate. Dette er ikke til hinder for at seksjonseierne kan gå over det eksklusive arealet som adkomst til eget og fellesarealet. Seksjonene har ansvaret for vedlikehold av eget areal.

Innkjøring og gangsti, farget blått, disponeres felles og har felles vedlikeholdsansvar.

Garasje:
Garasjen eies 50/50% mellom partene med felles vedlikeholdsansvar utvendig. Vedlikeholdsansvar innvendig for hver sin del. Seksjon 1 disponerer den høyre
del av garasjen (mot syd) og seksjon 2 den venstre (mot nord). I tillegg disponerer seksjon 1 uteplassen langs garasjen mot syd. Seksjon 2 disponerer plassen langs hvit garasje til nabo (Heggelibakken 69). Plassene skal være ca. 3x5m.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet på Vinderen.

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig villastrøk på Vinderen. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som området byr på grønne omgivelser og en hyggelig nærmiljøfølelse.

Her bor du stille og tilbaketrukket, men samtidig med sentral beliggenhet i et av Oslos mest etterspurte boligområder. Eiendommen ligger i en rolig blindvei (fortsetter som gang-/sykkelvei), rolig og godt skjermet fra Ringveien. Det er lite trafikk, da det kun biler som skal til eiendommer i Heggelibakken som kjører helt inn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Vinderen sentrum med et godt utvalg av forretninger, ulike servicefunksjoner, restauranter, take away, bakeri, vinmonopol, treningssenter m.m. Området gir for øvrig gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er i Viggo Hansteens vei, og T-bane fra Vinderen eller Smestad. Dette gir en rask tilgang til alle tilbud sentrum har å by på.

Det er gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole, som eiendommen sogner til. Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Dalskroken barnehage, Montessoribarnehage, Villa Borgen barnehage, Solsikken Låven og Holmenveien barnehage.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Ca. 15 minutters gange unna finner du Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner Stadion. Kort vei til Nordmarka med et rikelig sti- og løypenett både sommer og vinter. Følger du Sørkedalsveien oppover, kommer du til idylliske Bogstadvannet og Bogstad gård. Frognerseteren, Oslo Vinterpark Tryvann og Holmenkollen ligger også godt innen rekkevidde.

For den aktive familien byr nærområdet på et svært godt idrettstilbud. Njårdhallen ligger like ved, hvor du finner Njård Håndball, Njård Tennis og SATS. I tillegg tilbyr idrettslagene Njård, IL Heming, Ready IL, Røa IL og Try et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne. Kirkenær Ballettskole og Husebybakken skipark er også i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.01.1990, for garasjen 27.11.1991, samt ferdigmelding for tilbygget fra 1994.

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

Det er ikke avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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 saker i nærområdet:
Gangveiprosjektet Holmenveien - Dalsveien:
Det skal bygges 800 meter ny sykkelvei med fortau langs Ring 3, samt kryssing av Ring 3 med ny gang- og sykkelbro. Det skal også bygges kollektivtfelt på rampen i vestgående retning. Formålet med prosjektet er å legge til rette for å etablere en oversiktlig og sikker trasé for gående og syklende, samt bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikk.
For mer informasjon, se: https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/riksveg/rv150smestad/

Heggelibakken 97 - oppføring av enebolig - Hus 1
Saksnummer 2025/09503 - Byggesak og 202305805 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509503 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202305805

Heggelibakken 97 - oppføring av enebolig - Hus 2
Saksnummer 2025/07088 - Byggesak og 202305806 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507088 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202305806

Heggelibakken 44 B - bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendringer og utvendig kjellertrapp
Saksnummer 2025/12512 - Byggesak og 202458077 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512512 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202458077

Charlotte Andersens vei 21 - dispensasjon for felling av trær
Saksnummer 2026/08760 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202608760

Charlotte Andersens vei 21 - riving og oppføring av veranda, endring av inngangsparti og fasadeendringer
Saksnummer 2026/00299 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600299

Heggelibakken 81 A - innglassing av terrasse og godkjenning av allerede oppført tak
Saksnummer 2025/22744 - Byggesak og 201804881 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522744 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201804881

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/35/901/1:
28.07.1981 - Dokumentnr: 19196 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:333
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:901
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1985 - Dokumentnr: 15577 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

14.02.1984 - Dokumentnr: 6990 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:333

25.09.2003 - Dokumentnr: 61355 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:333
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste / SEFRAK-registrert / fredet / bevaringsverdig.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 116 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 191 700,- 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 20. oktober 2026

Ansvarlig megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Heggelibakken 71

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.)	418 elever, 20 klasser	12 min gange 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	18 min gange 1.6 km
Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	19 min gange 1.6 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	610 elever, 27 klasser	22 min gange 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	13 min gange 1.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min bil 2.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min bil 2.8 km

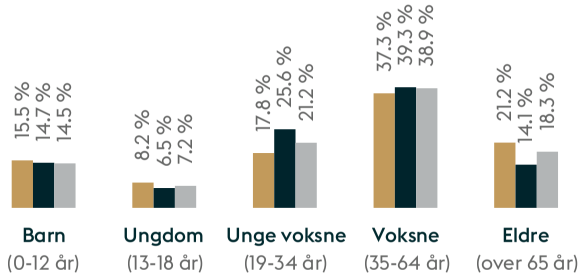
Offentlig transport

Viggo Hansteens vei	Linje 46	6 min gange 0.5 km
Vinderen	Linje 1	10 min gange 0.8 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	20 min gange 1.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min bil 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min bil 9.2 km

Barnehager

Holmenveien barnehage (1-5 år)	178 barn	8 min gange 0.6 km
Dalskroken barnehage (1-5 år)	80 barn	9 min gange 0.7 km
Montessoribhg. Solsikken Låven...	26 barn	11 min gange 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen vestre/Borgen	1 727	729
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	13 min
Vindern skole	12 min
SATS Vinderen	10 min
Mudo Vinderen	10 min

«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Heggelibakken 71
0374 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	2-mannsbolig (vertikaldelt)
Byggeår:	1984
2-mannsbolig BRA:	202 m^2
2-mannsbolig BRA-i:	202 m^2
Sum alle bygg BRA:	216 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	202 m^2
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	23	2	4

Supertakst

GNR: 35 BNR: 901 SNR: 1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Heggelibakken 71
0374 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren.
Våtrom: Vaskerom kjeller -	- fallforholdet er ikke tilfredsstillende. - våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling. - forhøyet fuktnivå i overflater. - manglende/topplist er løs enkelte plasser på grunnmur.
Grunnmur og fundament	- det er påvist mindre sprekker i murpussen.
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. - salt/kalkutsalg på murflater. - svertesopp/muggsopp.
Balkong, terrasse, platting: Balkong mellomgang 2. etasje	- skjevheter/løst rekkverk.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold. - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord. - eldre enn 35 år med usikker levetid. - enkelte vinduer/balkongdør/ ytterdører/innerdører tar i karm. - harde tettelister. - løse dørhåndtak.
Yttervegg og fasade	- liten lufting i nedre kant av kledning. - manglende musetetting i nedkant av kledningen.
Renner og nedløp	- usikker fremtidig funksjon på renner og nedløp.
Taktekking	- mosegrodd. - rust på beslag. - skader på beslag. - taktekking/undertaket har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik etter NS3600:2025.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- riss/sprekker samt løse fuger i pipeinnstas.
Avløpsrør	- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Avviket gjelder i hovedsak vaskerom.
Vannledninger	- vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost. - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avviket gjelder i hovedsak vaskerom.
Varmtvannsbereder: Vaskerom	- bereder er ikke lekkasjesikret. - bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate vegg/himling	- det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg. - riss/sprekker i flisfuger. - bom under flis.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis. - riss/sprekker i flisfuger. - lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. Avviket gjelder det øvre plan ved vegghengt wc. - utett silikonfuge i overgang gulv/vegg.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for avløpsrør til servantskap.
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Våtrom: Bad kjeller - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis.
Våtrom: Bad kjeller - Overflate gulv	- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for avløpsrør til servant. - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig avtrekk). - påvist utilfredsstillende tilluft under dørblad.
Våtrom: Bad kjeller - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.
Våtrom: Bad 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Boligen er bygget før 1985 og er derfor oppført etter eldre byggeregler. Brannskiller og andre brannsikringstiltak kan derfor være annerledes enn kravene som gjelder i dag. Eier opplyser at boligen er bygget i henhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/rekkverk (over 10 cm). Rekkverk fra hems/loft har lavere høyde samt større åpninger enn dagens krav noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Utvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**28.9.2026**	Rapportdato:	**28.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Esben Madsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygninger som er angitt som BRA-e, utover det som er beskrevet under arealberegningen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Heggelibakken 71, 0374 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **35**	Bruksnr: **901**	Festenr:
Seksjonsnr: **1**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1984** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **2-mannsbolig (vertikaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:

2-mannsbolig (vertikaldelt) er oppført over 3 plan + loft/hems.
Boligen ble påbygget i 1994. Kjøkken fra 2008, bad fra 2013/2009. Vaskerom fra byggeår. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca. 4,33m i spisestue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,10m i kjøkken.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca. 2,41m i gang. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,36-2,24m i bad.
I kjeller etasje måles høyeste takhøyde til å være ca. 2,43m i vaskerom. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,37m i bad.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken, naturlig avtrekk fra bad og vaskerom samt kombinasjon av naturlig og mekanisk avtrekk fra bad.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer/balkongdør med 3-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026-2008.	El-arbeider.	Ja
2025	Installasjon av kapillær fuktsikringssystem (fuktstopper).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2-mannsbolig	202	202	0	0	16
Frittstående garasje delt med nabo.	14	0	14	0	0
Totalt m²	**216**	**202**	**14**	**0**	**16**

Bygning: 2-mannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft/hems	**20**	**20** Kontor, bod.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**66**	**66** TV-stue, spisestue, mellomgang, kjøkken, trapperom.	**0**	**0**	**16**
1. etasje	**64**	**64** Vindfang, gang, 3 soverom, bad.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**52**	**52** Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 boder, matbod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**202**	**202**	**0**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft/hems	23	20	3
Totalt m²	**23**	**20**	**3**

Bygning: Frittstående garasje delt med nabo.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**0**	**14** Frittstående garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Frittstående garasje delt med nabo på ca. 14m² (medtatt som BRA-e) med elbil-lader.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Drenering fra byggeår.
Eier opplyser at i 2025 ble det installert et fuktstoppersystem som et alternativ til å ikke bytte dreneringen.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Oppsummering — **TG-2**

Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Dersom fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende, vil det være risiko for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjoner under terreng.

Manglende/ løs topplist mellom grunnmur og grunnmursplast er montert, men enkelte plasser løs som medfører økt risiko for vanninntrenging og redusert beskyttelse mot fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, bør dreneringen utbedres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Topplist bør monteres riktig. Løs topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er påvist mindre sprekker i murpussen.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres mindre riss og avflassing av maling på murens overflate. Forholdet vurderes primært som et estetisk avvik, men kan over tid medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av overflatebehandlingen dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Terrengforhold TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Terrenget rundt boligen faller inn mot bygningen, slik at overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og fuktinntrengning i konstruksjonen. Bortledning av takvann er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Det anbefales at terrenget bearbeides slik at overflatevann ledes bort fra bygningen for å redusere faren for fuktskader.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på utbedre terrengforholdet rundt boligen. Kostnadsestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at det ble utført arbeider rundt 2009.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:	
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot terreng er av tegl/betong samt yttervegger.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Svertesopp/muggsopp

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger som er synlige. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av yttervegger.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug).

Salt-/kalkutslag, forhøyede fuktverdier og punktvis pussavskalling indikerer fuktpåvirkning i murkonstruksjonen. Ved vedvarende fuktbelastning kan skadene utvikle seg med ytterligere nedbrytning av puss og murverk, økt omfang av avskalling og risiko for redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong tv-stue 2. etasje — TG-1

Type	**Balkong**
Vest-vendt balkong på ca. 13m² med adkomst fra tv-stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Lagt ny membran og terrassebord (cebony) rundt 2018 (opplyst av eier).	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Terrassebord er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**
Terrassebord er ikke demontert, og oppkant av membran ved dør er ikke kontrollert.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det registreres alger på overflate. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong mellomgang 2. etasje TG-2

Type	**Balkong**
Øst-vendt balkong på ca. 3m² med adkomst fra mellomgang.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Eier opplyser å ha beistet overflater.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Merknad: Det registreres større avstander mellom terrassebord enn det som er optimalt. Legging av nye terrassebord anbefales.

Svekket innfesting i konstruksjonen til rekkverk til balkong. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for ytterligere svekkelse og i ytterste konsekvens fare for svikt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

6.7 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer/balkongdør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Innerdører med innfelt glass og sprosser.
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Loft/hems:
Takvinduer fra byggeår.

2.etasje:
Skyvedør ved balkong tv-stue fra 2022.
Vinduer/balkongdør fra 1984/93.
Innerdører fra 1993.

1. etasje:
Vinduer/dør fra 1984.

Kjeller:
Vinduer/Ytterdør fra 1984.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det er ikke montert beslag under dører som er montert i mur.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering	**TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Løse dørhåndtak gir redusert funksjonalitet og kan over tid føre til skade på dørens beslag og låsmekanisme.

Oppsprukne tettelister kan medføre redusert tetthet mot vann og luft samt varmetap.

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt dør mot terreng bør utføres for å forhindre fukt.
Justering/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Feste dørhåndtak tilstrekkelig anbefales.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at boligen ble malt i 2017.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Begrenset lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

6.9 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Eier opplyser at det kan hope seg opp litt vann fra enkelte takrenner om disse ikke er renset for løv.

TG2: Renner, nedløp og beslag har passert usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting.

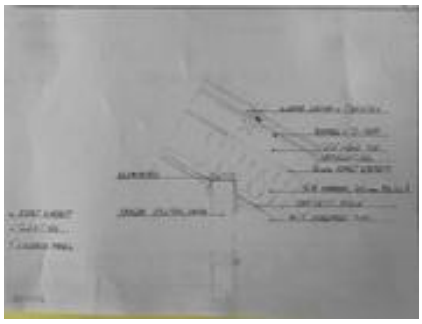
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskiftning kan ses i sammenheng med når man skal skiftet taket.

6.10 Skorstein over tak — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1





Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Se vedlagt bilder på oppbygningen av luftningen.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering	TG-1
TG1 er gitt på bakgrunn av fremlagt bildedokumentasjon fra eier.	

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Betongstein

Inspisert fra	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/balkong. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Taktekking er fra byggeår.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rust på beslag
- Skader på beslag

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering	**TG-2**

Det er registrert begroing/skader på tekkingen samt synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer. Tekkingens alder har passert forventet brukstid, og det må påregnes økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer fremover. På bakgrunn av alder og registrerte forhold anbefales det å budsjettere med utskifting av taktekking samt utbedring av beslag og inndekninger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Loft/hems:
Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 18mm over hele rommet og ca. 16mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av bod registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5 over 2 meter.
Det knirker i gulvet ved peisen.
Høydeforskjeller mellom 2 rom: mellom gang/kjøkken 715mm.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Riss i flisfuger i vindfang.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 14mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Oppsummering **TG-2**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Det er registrert riss/sprekker samt løse fuger i pipeinnsats. Slike avvik kan gi redusert tetthet og innebære risiko for røyk- og branngjennomslag til tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av fuger og nærmere kontroll av skorsteinen, fortrinnsvis ved tilsyn fra det lokale feiervesenet, før ildstedet tas i bruk.	

6.15 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering	TG-1
Normal slitasjegrad iht. alder.	

6.16 Kjøkken: 2 etasje TG-1

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2008 og type Invita.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt,, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Benkeplate av type stein med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er opplegg for kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.	

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer med enkel test.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Boligen er bygget før 1985 og er derfor oppført etter eldre byggeregler. Brannskiller og andre brannsikringstiltak kan derfor være annerledes enn kravene som gjelder i dag. Eier opplyser at boligen er bygget i henhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyde måles til ca:
Hems/loft:
2,40-1,80-0,82m

2. etasje:
Kjøkken: 3,08-2,10m
Spisestue: 4,33-2,38m
Tv-stue: 2,40m

1. etasje:
Soverom: 2,41m
Gang: 2,41m
Bad: 2,36-2,24m

Kjeller:
Gang: 2,42m
Kjellerstue: 2,41m
Bad: 2,37m
Vaskerom: 2,43m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/rekkverk (over 10 cm). Rekkverk fra hems/loft har lavere høyde samt større åpninger enn dagens krav noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Utvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Beskrivelse:
Stoppekran/vannrør i bad kjeller er ført til yttervegg.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Uisolerte vannrør kan gi kondensdannelse med risiko for fukt- og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannrør bør isoleres for å unngå frost/kondens.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i kjeller.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2026:
Skifte taklys bad. Montering trådløs styring lys spisestue. Datert: 18.03.2026, utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS.
Skifte av downlights. Skifte benkebelysning. Datert: 02.03.2026, utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS.
2024:
Rep. gulvvarme gang. Sjekke panelovn kjøkken. Datert: 28.11.2024, utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS.
2021:
Opplegg for elbil-lading.
- Ny kurs 2P/32A
- Levere og montere elbil-lader EO-mini
- Montere overspenningsvern
Datert: 23.04.2021, utført av Storm Elektro AS.
2020:
Skifte defekt bryter, sjekke avtrekksvifte, lime bryter i vifte, bytte bryter på bad. Datert: 23.12.2020, utført av Storm Elektro AS.
2019:
Skifte panelovn, sjekke downlights, sjekke spotter kjøkkenbenk. Datert: 17.09.2019, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2018:
Utbedre tilsynsrapport. Datert: 23.02.2018, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2017:
Sjekke varmekabel i trapp. Datert: 28.11.2017, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2015:
Levere og montere panelovner. Datert: 07.10.2015, utført av Storm Elektro Oslo AS.
Levere og montere 1. stk. insaver 150, downlights. Datert: 20.04.2015, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2008:
Bad, frakobling V.K kjeller. Datert: 27.11.2008, utført av Arkel Romerike AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**

Det er ukjent hvor stikkontakt er koblet.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.21 Oljetank — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.23 Varmtvannsbereder: Vaskerom — TG-2

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent eksakt alder da stempel ikke var synlig.**
Størrelse	**Ca 300 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.

Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Berederen har oppnådd høy alder og anbefales å skiftes ut som et forebyggende tiltak mot lekkasje og funksjonssvikt.

6.24 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Tilluft via spalte i vinduskarm.

Oppsummering — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje — TG-2



Sluk ved badekar.



Generell beskrivelse

Flis på gulv 30x30 og 3x3 i dusjsone. Flis på vegger 30x60 og 3x3 rundt vegghengt wc. Malt teglsteinsvegg. Downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Bad fra 2013 (opplyst av eier).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Sluk i dusjsone.	Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? **Ja** **Observerte avvik:** • Bom (hulrom) under flis • Riss/sprekker i flisfuger
	Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? **Nei**
	Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg.
	Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? **Nei**
	Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? **Ja** **Observerte avvik:** • Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. Avviket gjelder det øvre plan ved vegghengt wc.
	Oppsummering overflate gulv **TG-2** Utett silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg på badet medfører økt risiko for at vann trenger inn bak tettesjikt og inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktopptak, muggvekst og fuktrelaterte skader, samt redusert funksjon av den vannavvisende overgangen. Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen. Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse, Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja** **Observerte avvik:** • Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servant med en bredde på 75cm. Garderobeskap. Servantskap med en bredde på ca 120cm og glatte skuffefronter. Overlimt med 2 servanter og ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys på vegg. Hånd og regndusj armatur . Utstyrt med badekar, dusjhjørne, mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk på andre siden av rommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Tilluft via spalte under dørblad/spalte i vinduskarm.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er fagmessig utført, eller at gjeldende krav på utførelsestidspunktet er ivaretatt. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden bak overflatene. Bygningsdelen er på bakgrunn av dette gitt tilstandsgrad 2. Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utført arbeid, og å være oppmerksom på at nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare faktisk tilstand bak overflatene.

6.26 Våtrom: Bad kjeller — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 15x15 og malt panel på vegger 16x33. Malt panel i himling Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad fra 2009 (opplyst av eier).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Utett silikonfuge i overgang gulv vegg	
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glasdører, naturlig avtrekk, stoppekran og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Fravær av tilfredsstillende tilluft i kombinasjon med naturlig avtrekk kan redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er fagmessig utført, eller at gjeldende krav på utførelsestidspunktet er ivaretatt. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden bak overflatene. Bygningsdelen er på bakgrunn av dette gitt tilstandsgrad 2. Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utført arbeid, og å være oppmerksom på at nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare faktisk tilstand bak overflatene.

6.27 Våtrom: Vaskerom kjeller — TG-3



Sluk i vaskerom.

Generell beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Servantskap med en bredde på 51cm. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering	TG-3

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

6.28 Grovkjøkken mellomgang 2.etasje — TG-1

Beskrivelse

Det er utført en enkel beskrivelse.
Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Benkeplate med laminat og glass med en tykkelse på 22mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Damixa.

Er det registrert avvik?	Nei

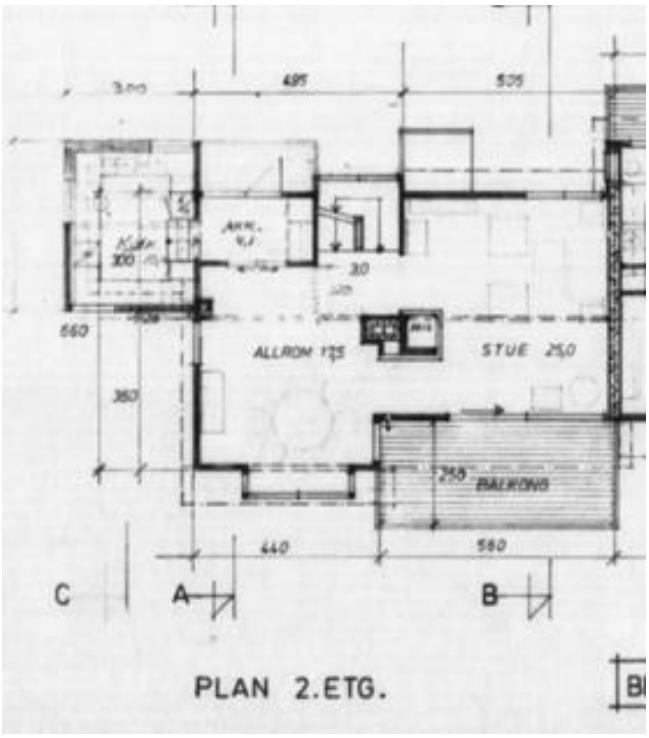
Oppsummering — TG-1

Normal slitasjegrad iht. alder.

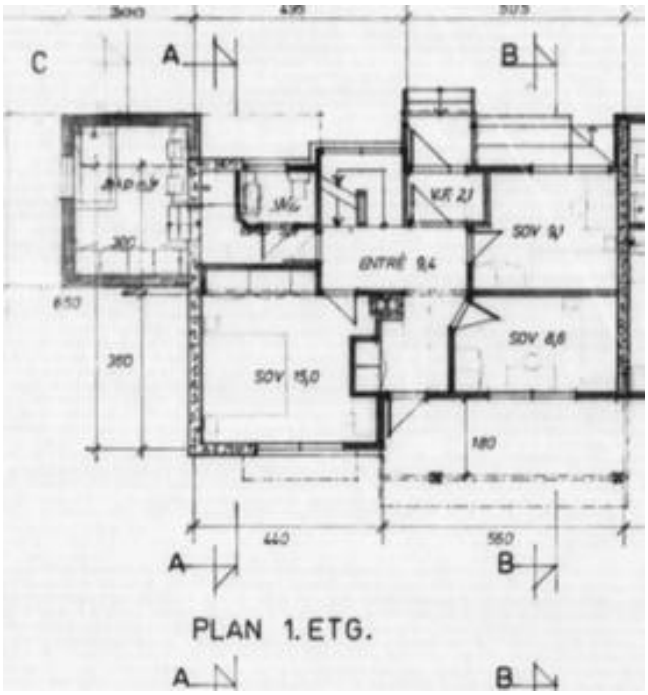
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2-mannsbolig

2. etasje



1. etasje



Kjeller


SNITT A-A
SNITT B-B
PLAN KJELLER

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
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0368/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heggelibakken 71, 0374 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Esben Madsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. oktober 2026

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, privat forsikring
Polisenummer: 20948663
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HP Gulliksen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HP Gulliksen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført da huset ble bygget av Normann Nilsen AS i 1984

---

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: Lhone og Lauritsen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Elektroosmose anlegg er installert som alternativ til å grave opp rundt huset og få fjernet fukt i Lecavegger

---

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: Storm installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 21.8.2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stotrm Elektro AS

---

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: Fuktstopper.no

---

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: Lhone og Lauritsen AS Huset ble tilbygget med 24 kvm for utvidelse av bad og kjøkken

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Koblet til kommunale anlegg på vann og strøm

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har ikkeoljetank, sentralfyr eller ventilasjonsanleggg

---

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: Juuul og Bratfoss as

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke påvist radon i området

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: Reparasjon av vannkranber i kjøkken og bag

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipe og peis er godkjent av brannvesenet i 2024

---

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: Fuktoppsug i Lecavegger fra plate på grunn. Reparert med elektroosmose anlegg fra Fuktstopper.no

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Flere rom har fallproblemer helt fra byggetiden.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Kjeller har egen inngang , bad og boligrom og kan derfor leies ut.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Supertakst som underlag for salgsprospektet utført september 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger fra nybygg året.

---

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?

Ja

Beskriv: Gangveiprosjektet Holmenveien - Dalsveien gir tryggere trafikkløsninger for eiendommen

---

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

Eventuell kommentar: Sameier med egen familie

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er selveier med egen seksjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen fyres med elektrisitet

---

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: 13-0368/26

enova

Energiattest



Adresse **Heggelibakken 71, 0374 OSLO**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305855**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80950365**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **901**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **254,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 885 kWh**



Heggelibakken 71, 0374 OSLO

Detaljering

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



Heggelibakken 71, 0374 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Avtale om bruksrett til utearealer i gnr/bnr.35/901 seksjon 1 og 2 som hver eier 50% av eiendommen og egen seksjon

Hvert hus (seksjon 1 og 2) har eksklusiv rett til å benytte areal rundt huset inntegnet på vedlagt situasjonskart. Seksjon 1 disponerer eksklusivt arealet farget med rødt, målt til 286 kvm inkl. husets grunnflate. Seksjon 2 disponerer eksklusivt areal farget i grønt, målt til 280 kvm inkl. husets grunnflate. Dette er ikke til hinder for at seksjonseierne kan gå over det eksklusive arealet som adkomst til eget og fellesarealet. Seksjonene har ansvaret for vedlikehold av eget areal.

Innkjøring og gangsti, farget blått, disponeres felles og har felles vedlikeholdsansvar.

Garasje

Garasjen eies 50/50% mellom partene med felles vedlikeholdsansvar utvendig. Vedlikeholdsansvar innvendig for hver sin del. Seksjon 1 disponerer den høyre del av garasjen (mot syd) og seksjon 2 den venstre (mot nord).

I tillegg disponerer seksjon 1 uteplassen langs garasjen mot syd. Seksjon 2 disponerer plassen langs hvit garasje til nabo (Heggelibakken 69). Plassene skal være ca. 3x 5m.

Denne avtale skal transporteres til kjøperen av respektives seksjon ved salg av denne, som eksempelvis vedlegg til kjøpekontrakt.

Oslo, 24.05.2023

sign Seksjon 1	sign Seksjon 2
Esben Madsen	Karin Elisabeth Madsen

SITUASJONSKART

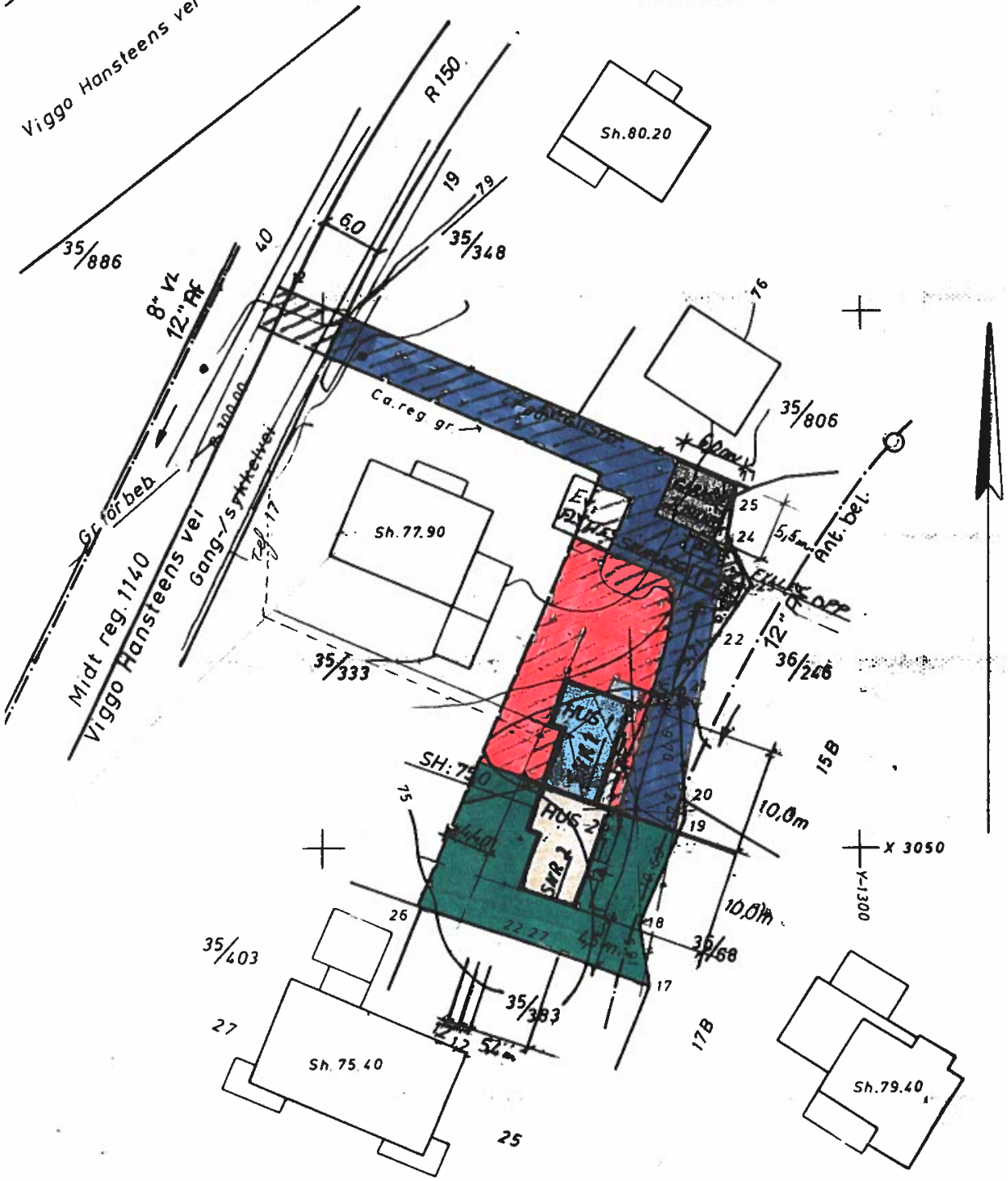
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR G.nr 35 B nr 901 AV BNR 333 AREAL Ca 960m²

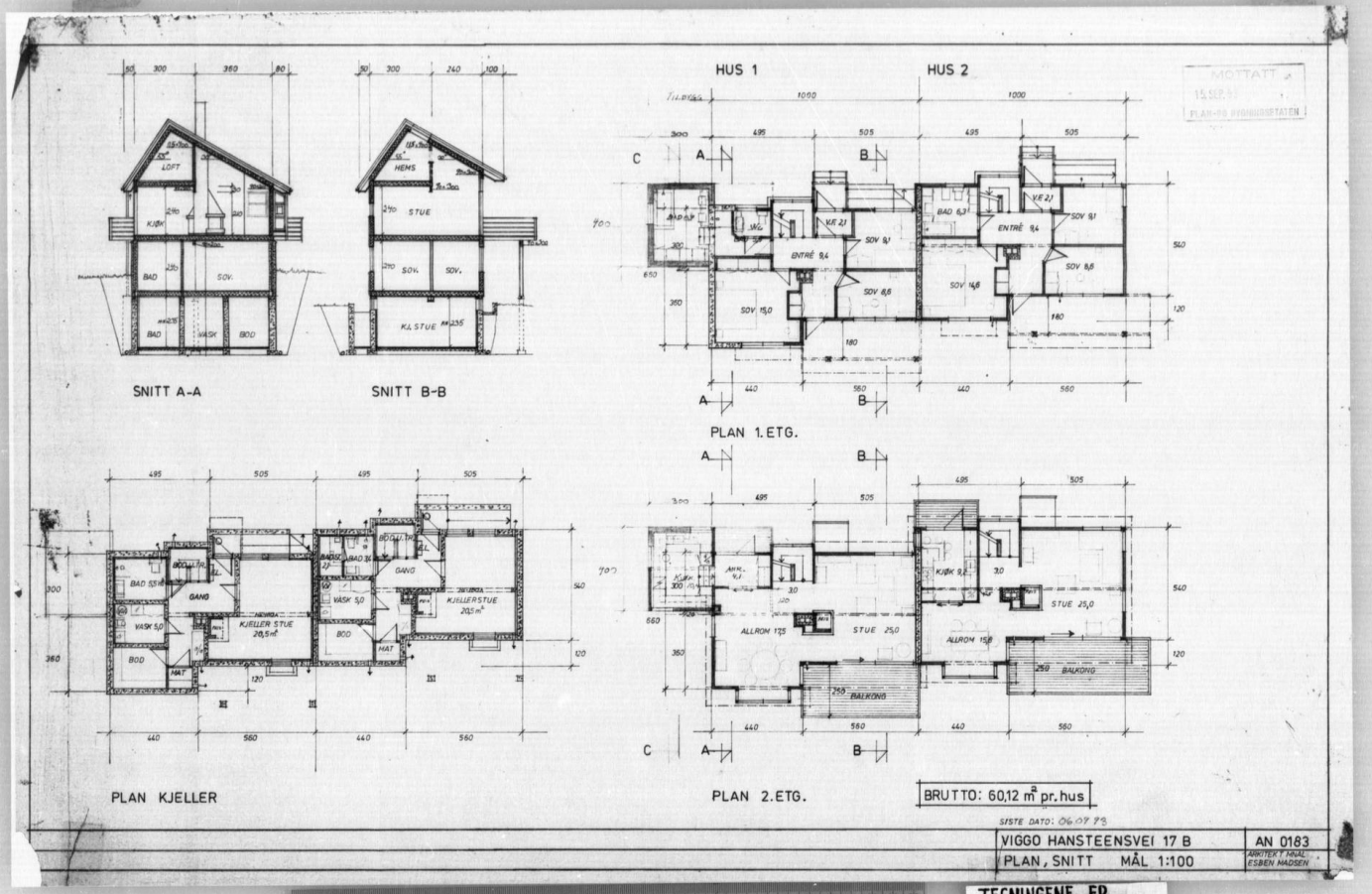
ADRESSE Viggo Hansteens vei 17 KARTBLAD NV B6 III

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 16 / 3 19 83 S.j.nr 173/83 AA/GO

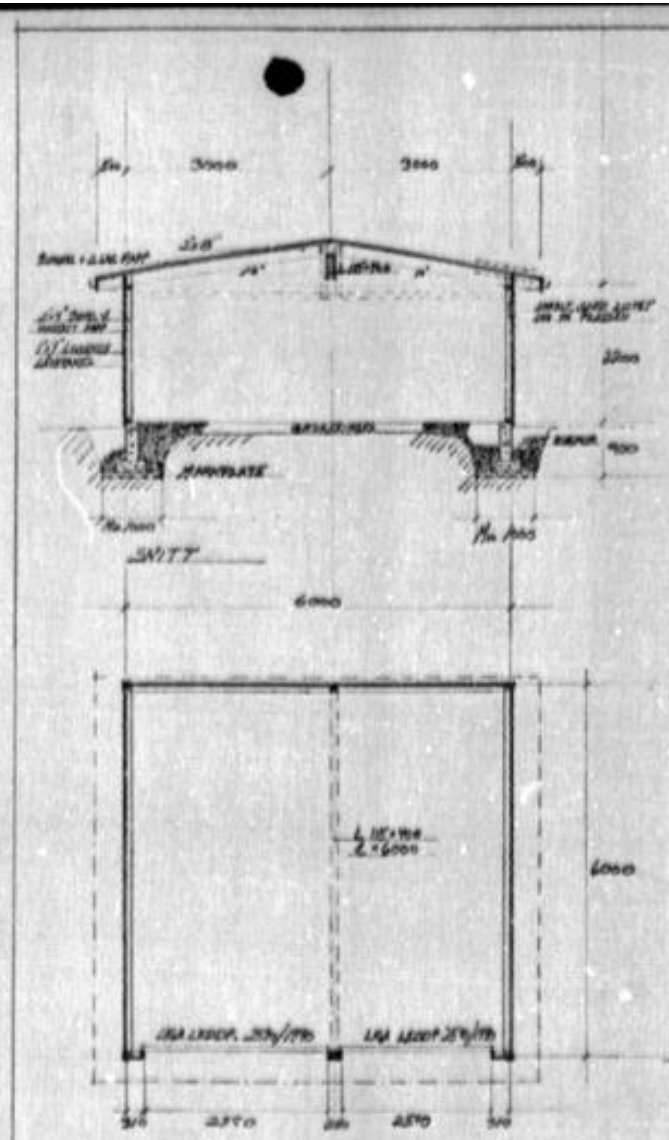
Ajourført ... / ... 19 ... S.j.nr ...

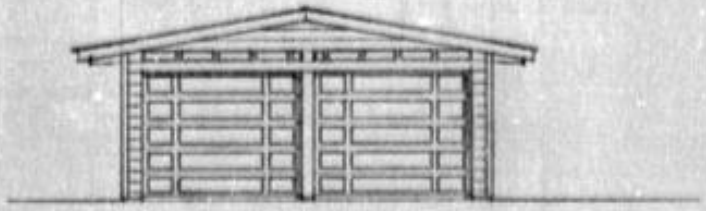


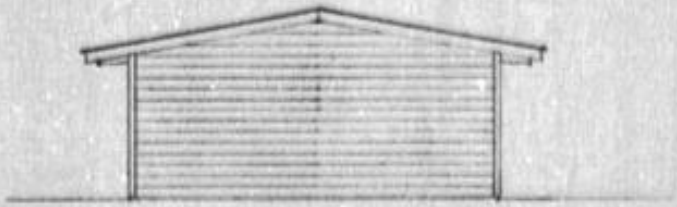
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

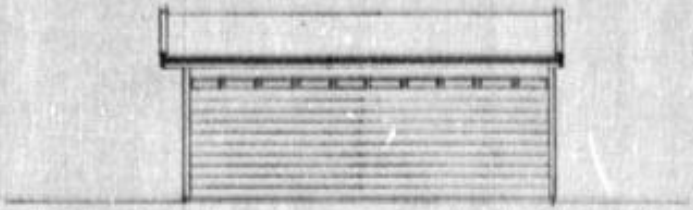

HUS 1
HUS 2
SNITT A-A
SNITT B-B
PLAN 1.ETG.
PLAN KJELLER
PLAN 2.ETG.
BRUTTO: 60,12 m² pr. hus
SISTE DATO: 06.07.73
VIGGO HANSTEENSVEI 17 B
PLAN, SNITT MÅL 1:100
AN 0183
ARKITEKT MNAL. ESBEN MADSEN
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Sotkeskogsle: 76.10









[redacted]

Dato: 6.09.87
HEGGELIVEIEN 89-91, 35/901 | AR 0187
GARASJE, PLAN, SNITT, FASADER, M½ | 1:100

GNR: 35 BNR: 901 / seksjon 1

ADRESSE: Heggeliveien 89, 0374 Oslo

ARBEIDETS ART: Tilbygg

BYGGHERRE: Geir Sæther

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.

VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 350.000,-

DATO: 15.02.1994

UNDERSKRIFT Geir Sæther

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

JOURNALNR.	MOTTATT
94/9358	17. FEB 94

AVD.	SAKSB.	NØKKEL
VDB		

MAPPENR.	MERK
9300385401	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Heggeliveien 89-91	Gnr.035, bnr.0901	87/5156

Byggherre	Ansvarshavende
Andreas og Espen Madsen, Heggeliveien 89-91 0374 OSLO	Ark. Espen Madsen Nedre Vollgt.1 0158 OSLO

KS/bs

Dato 27.11.91.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

Skl. C-16. ANSVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[B] OSLO 5 * TLF 60 60

66 20 20

Oslo, den 14.2.90.

OV/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.35/bnr.901, Heggeliveien 89 og 91

Journalnr. 83/4227

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.1.90

Bygningens art
Tomannsbolig

Byggherre
Andreas og Espen Madsen, Heggeliveien 89 og 91, 0375 OSLO 3

Byggemelder
Ark. Espen Madsen, Ekraveien 80, Oslo 7.

Ansvarshavende
Murm. Eivind Normann Nilsen, Evjestien 5, 1600 FREDRIKSTAD

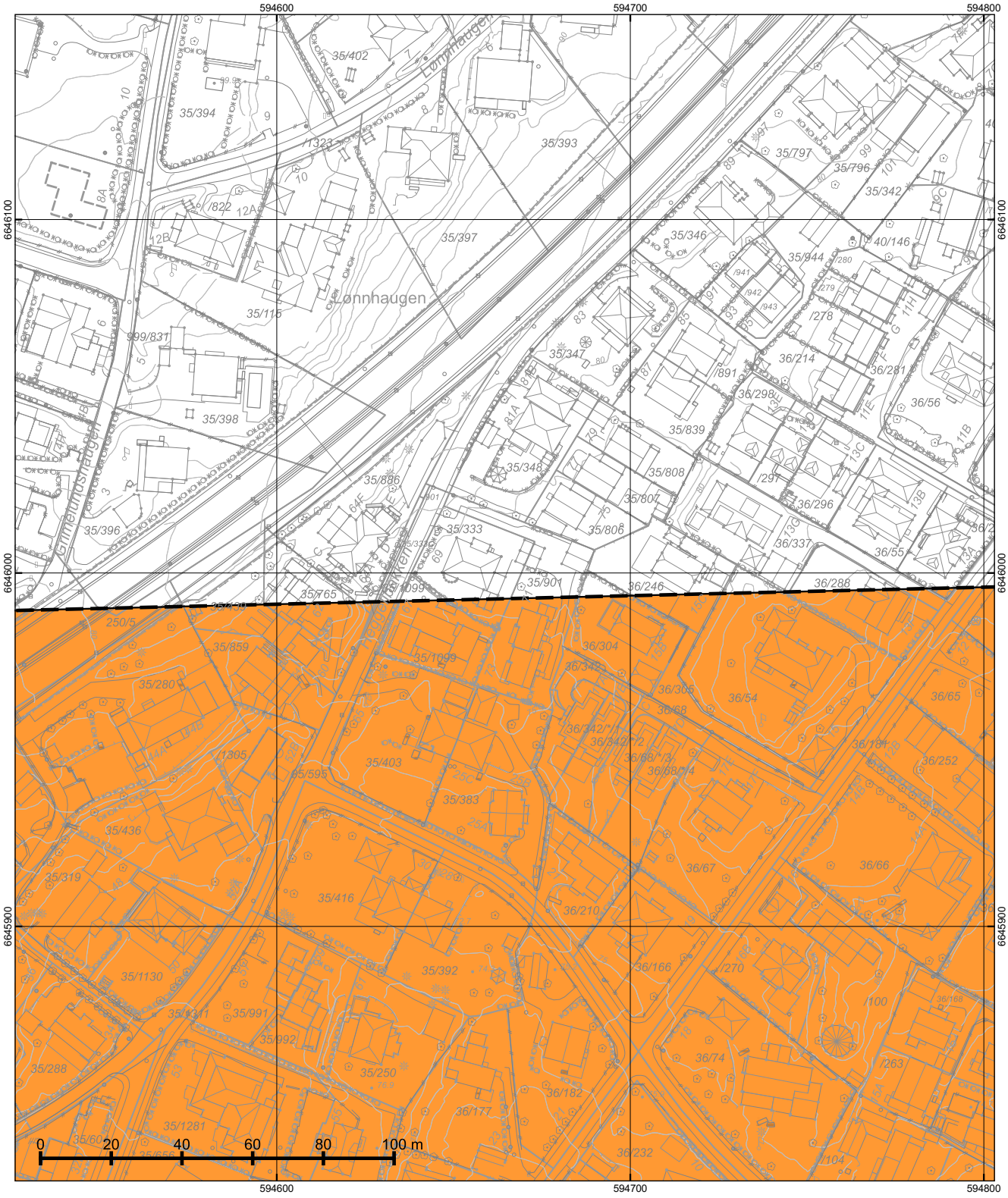
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

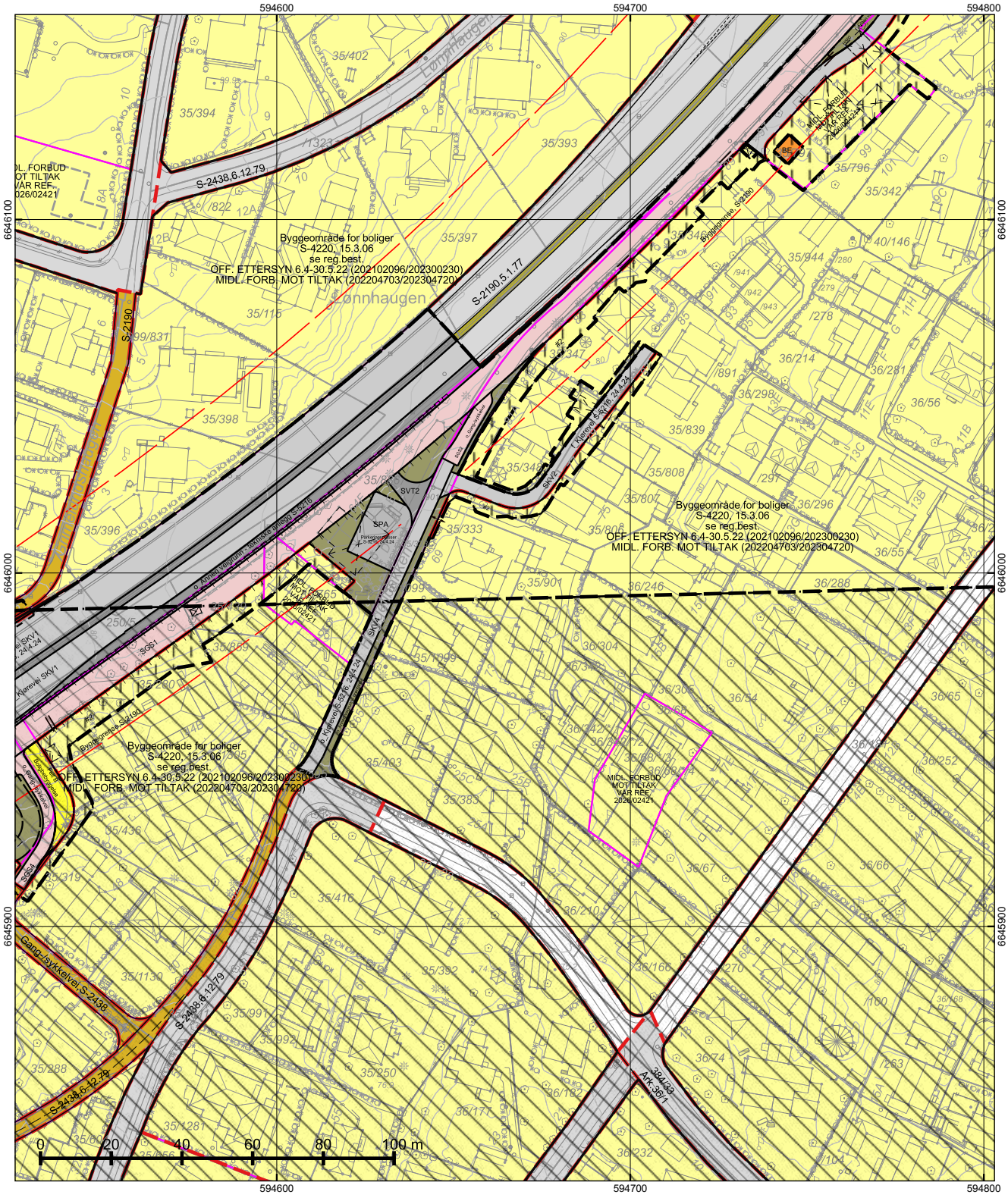
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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


594600
594700
594800
6646100
6646000
6645900
Lønnhaugen
Lønnhaugen
Lønnhaugen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163751/ 86540863

Adresse: Heggelibakken 71

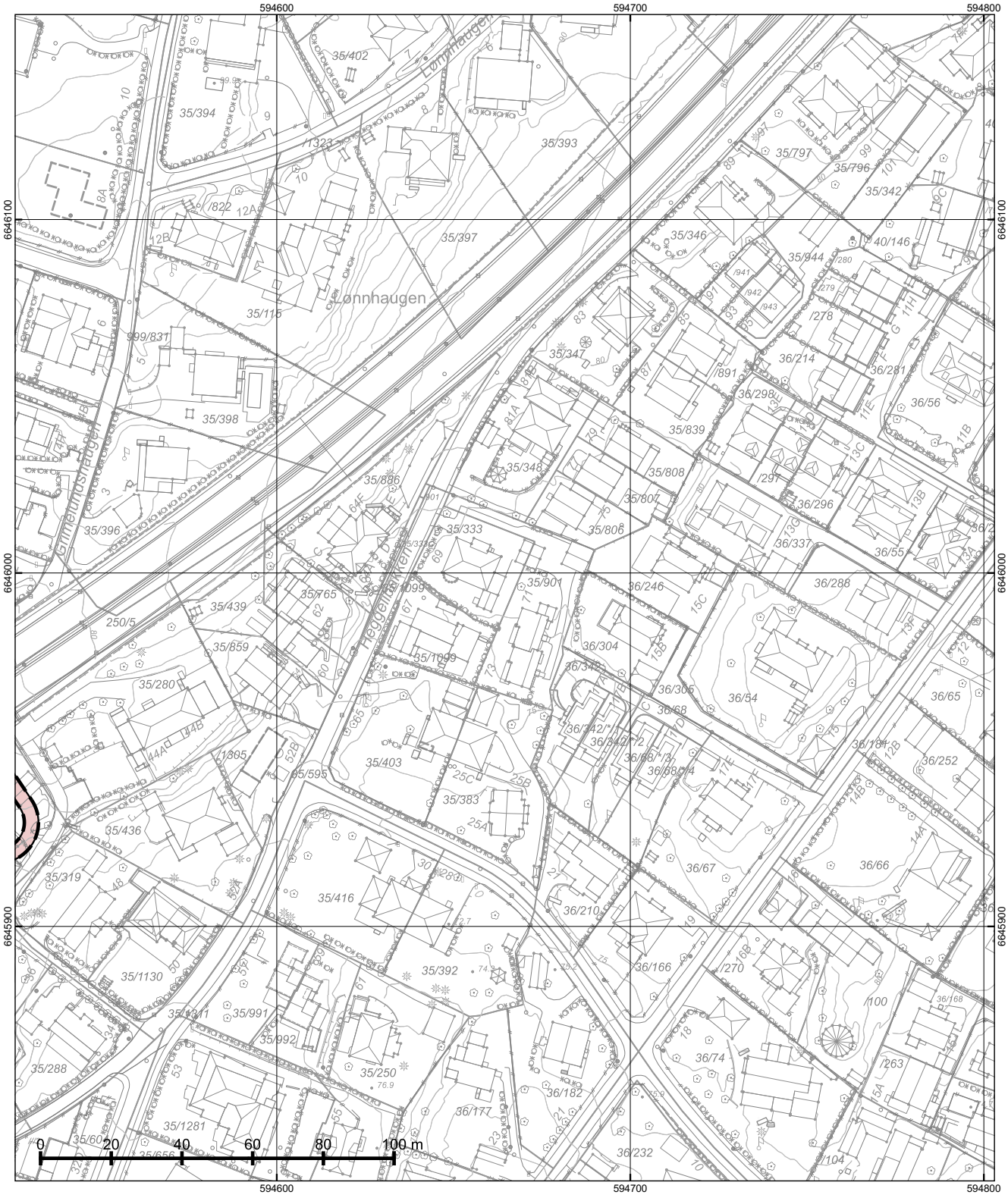
Gnr/Bnr: 35/901

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163751/ 86540863
Adresse: Heggelibakken 71
Gnr/Bnr: 35/901

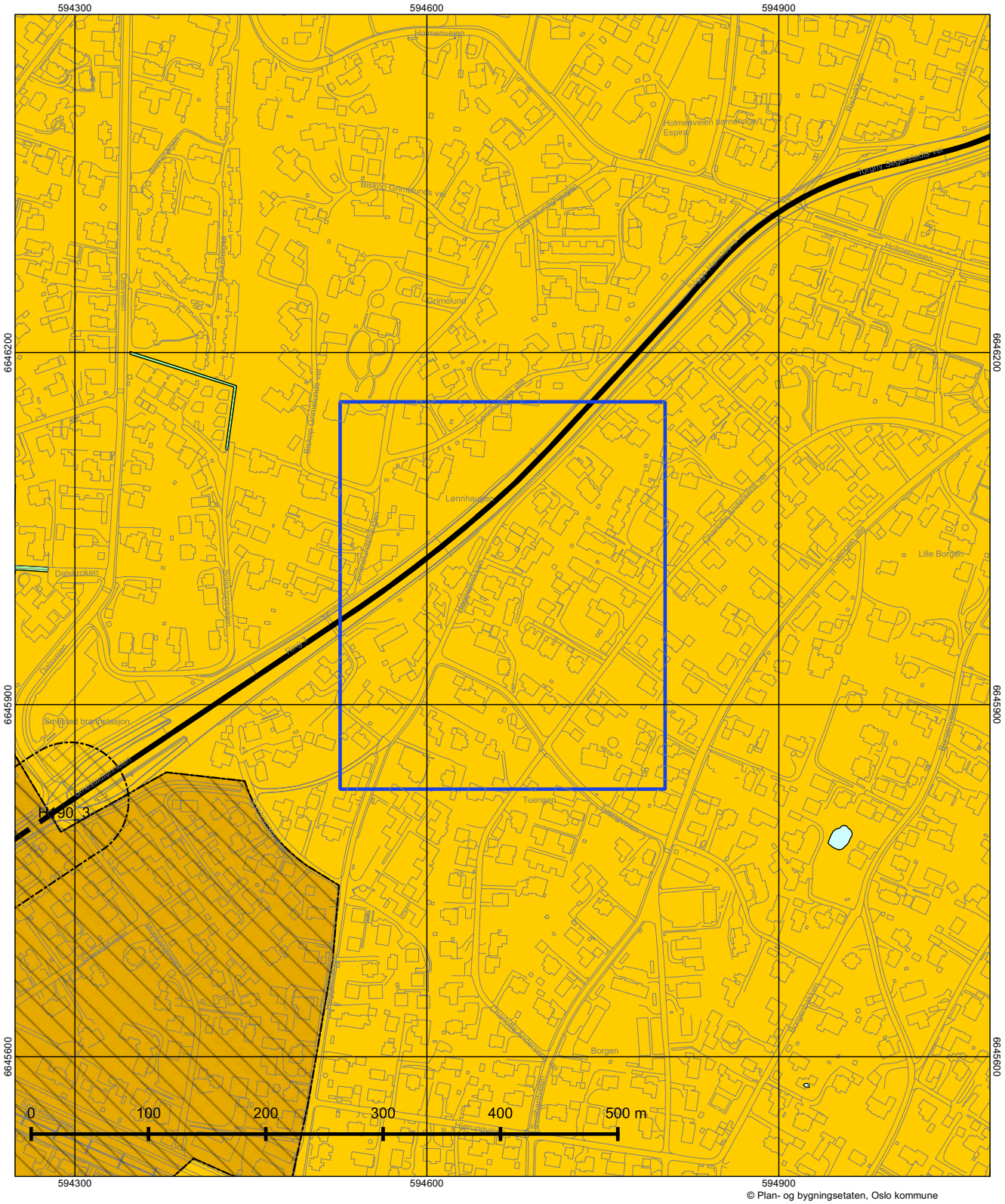
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163751/86540863
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

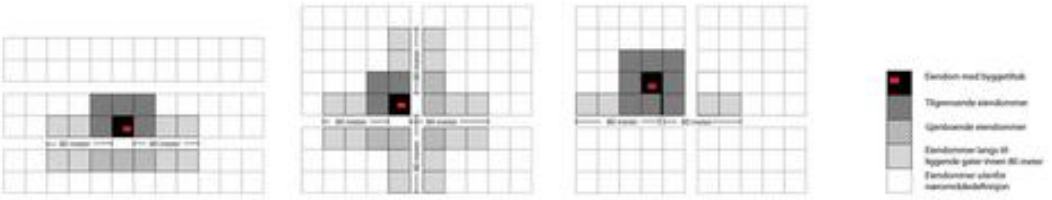
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

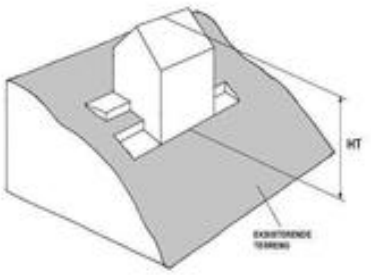
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

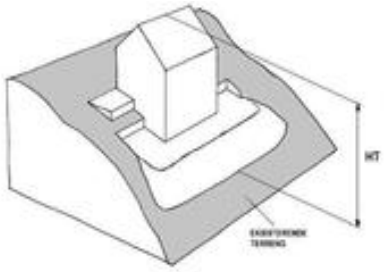
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 901, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Heggelibakken 71, gatenr 21322	**Grunnkrets:**	4702	Heggeli
(fra bruksenhet)	0374 Oslo	**Valgkrets:**	702	Ris skole
		Kirkesogn:	1050401	Ris
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.03.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 003,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	23.06.2016	Etablert/Endret	0301/35/901	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2016	Etablert/Endret	0301/35/901/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/35/901/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggelibakken 71	H0201	Bolig	188,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	02.05.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.12.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80950365			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01			55,0		55,0				
H02	1		56,0		56,0				
L01			26,0		26,0				

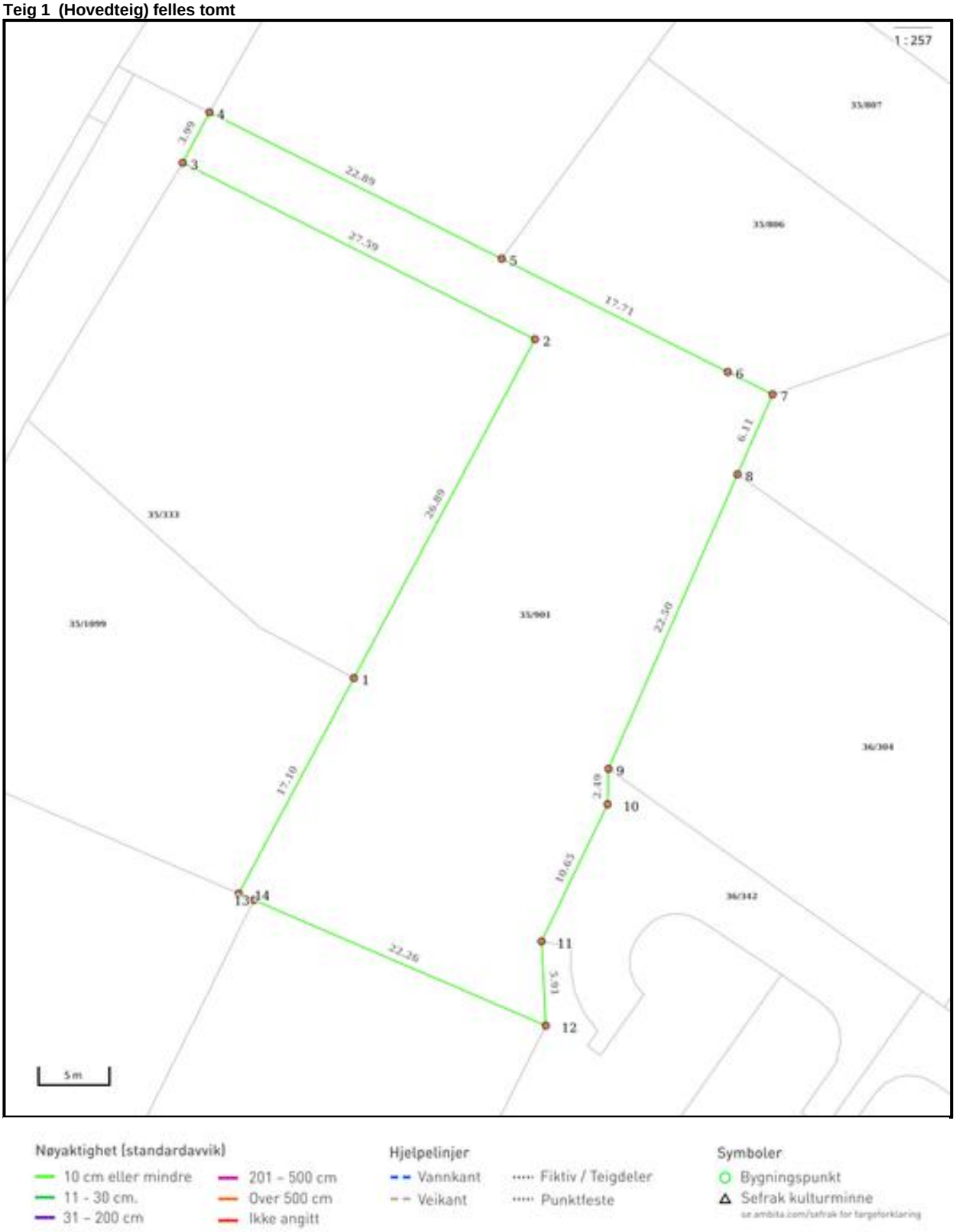
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

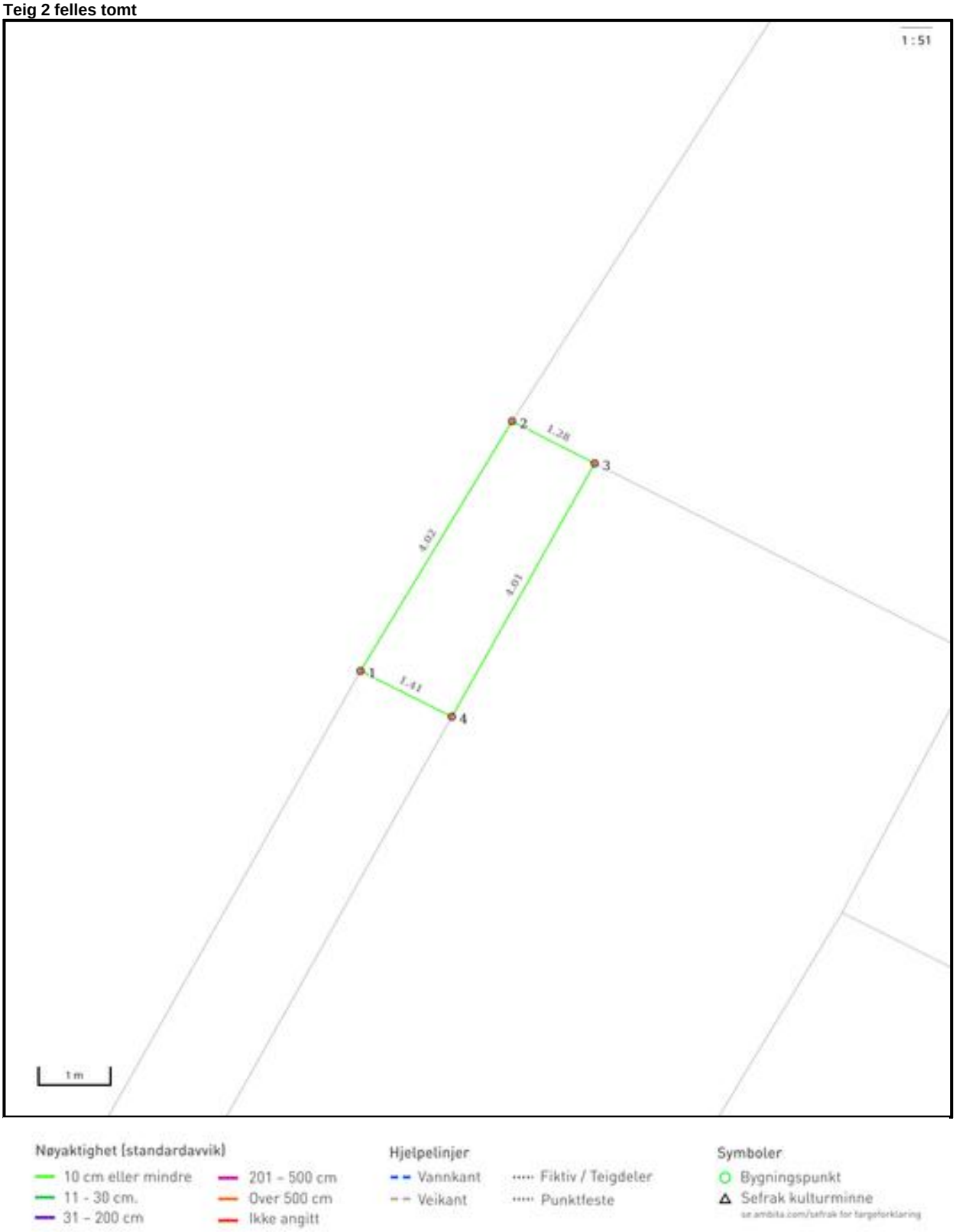
Areal: 998,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 984,13	594 662,46	26,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 008,89	594 672,94	27,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 646 018,96	594 647,25	3,99m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 022,64	594 648,80	22,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 646 014,29	594 670,11	17,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 646 007,83	594 686,60	3,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 646 006,55	594 689,86	6,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 646 000,76	594 687,92	22,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 645 979,42	594 680,79	2,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 645 976,94	594 680,96	10,65m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 966,97	594 677,22	5,91m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 961,12	594 678,05	22,26m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 645 968,02	594 656,89	1,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 645 968,38	594 655,79	17,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 5,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 021,67	594 640,34	4,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 025,28	594 642,11	1,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 646 024,81	594 643,30	4,01m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 021,16	594 641,65	1,41m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

DAGBOKSNR

14.FEB.84 006990

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av gnr 35, bnr 901 adresse Viggo Hansteensvei 17B og eier av gnr 35 bnr 333 adresse Viggo Hansteensvei 17 er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr 35, bnr 901 gis rett til å legge stikk-ledninger for vann med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 35, bnr 333. Ledningene legges etter følgende trasé:

Ledningen følger bunnen av skråning ned mot haven i gnr 35, bnr 333. Hvis mulig kobles ledningen på eksisterende ledning, alternativt føres ny vannledning helt frem til hovedledninger i Viggo Hansteensvei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. (Bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget).

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 3.1.1984
Eier av gnr 35, bnr 901

Esben Madsen

Oslo, 3.1.1984
Eier av gnr 35, bnr 333

A/S Den Norske Slipeskivefabrik

SIGURD HANSEN

Avskriftens riktighet bekreftes

Ark.Esben Madsen, Landingsvn. 80, Oslo 7.

DAGBOKFØRT
6
28. JUL. 81 19196
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 35 BNR. 333, BNR. 901.

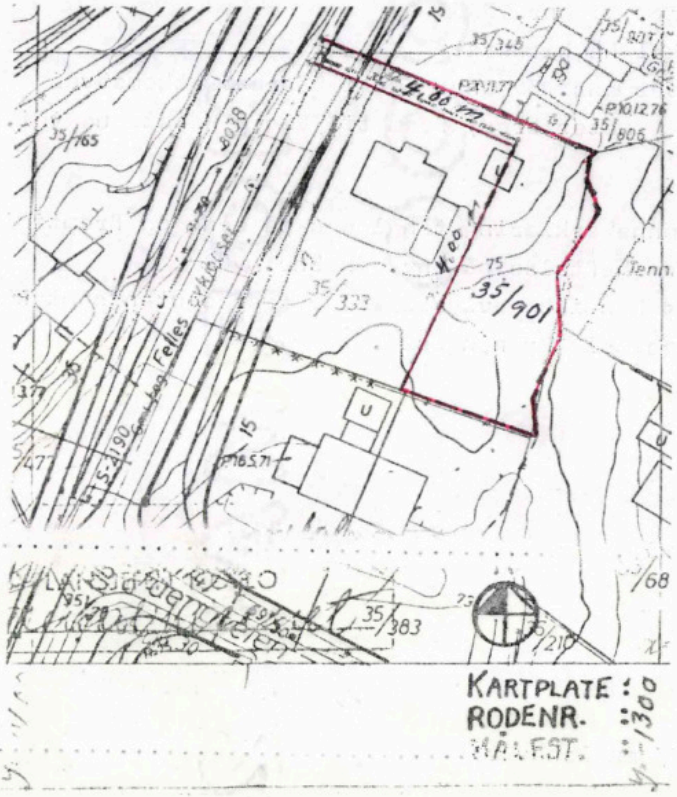
ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 333
skal ha bruksrett
over gnr. 35 bnr. 901 i kjørbar atkomstvei
(4 meter bred) fram til Viggo Hansteens vei.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 35 bnr. 901
og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 20/7 - 1981

Hjemmelshaver: p.p. Den Norske Slipeskivefabrik
Sigurd Madsen


35/345
35/807
35/165
35/805
35/333
35/901
35/383
35/210
Felles oppkjørsel
KARTPLATE 1:300
RODENR.
MÅLEST.

Doknr: 61355 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR. 61355
25 SEPT 2003
OG BYSKRIVERAMBETE

AVTALE MELLOM GNR. 35 BNR. 333 OG GNR. 35 BNR. 901, SEKSJON 1 OG 2.

Eiendommen GNR.35 BNR. 901, seksjon 1 og 2 har egen eiet adkomst i form av 4 meter bred parsell langs den nordøstre grense av tomteområdet.

Denne innkjøringsveien er ikke anlagt da partene har vært enige om å bruke felles adkomst via eksisterende port. Det har således vært mulig å beholde større grøntarealer.

Partene er innforstått med at én part ensidig kan kreve at innkjøringene anlegges separat for eiendommene. Omkostningene knyttet til investeringer nedlagt på eget tomteområde bæres da av den enkelte. Felles gjerder, stakitt, hekker o.l man måtte enes om deles likt mellom partene.

I forbindelse med utskillelse av tomtearealet tilhørende GNR. 35 BNR. 901 ble tomtegrensen trukket gjennom eksisterende garasje tilhørende GNR. 35 BNR. 333. Det ble ikke kontraktsfestet eller tinglyst rettigheter eller heftelser i denne forbindelse. Partene har således akseptert forholdet siden 1986.
Partene har dog avtalt at dersom GNR. 35 BNR. 333 skal oppføre ny garasje må denne bygges innenfor egen tomtegrense. Det er også avtalt at GNR. 35 BNR. 333 ikke kan gjøre krav på at nabodelen av tomten garasjen står på skal kunne kreves tilbakeført til eiendommen.

Av hensyn til utnyttelse av grøntarealer har partene valgt ikke å anlegge hekker eller gjerder i tomtegrensene. Det er dog ingen avtaler som hindrer at dette kan gjøres.

Denne avtale kan tinglyses.

Oslo 08. september 2003

GNR. 35 BNR. 333

Vibeke H. Madsen
Person nr: 271055 [redacted]

Alex Madsen
Person nr.
250654 [redacted]

GNR. 35 BNR. 901
Seksjon 1

Birgit Madsen
Person nr: 060653 [redacted]

Esben Madsen
Person nr: 250654 [redacted]

Seksjon 2

Elisabeth Madsen
Person nr: 100554 [redacted]

Andreas Madsen
Person nr:
280952 [redacted]

RETT KOPI BEKREFTES

Helene Friis
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

c:ww/221202

19.MÅS.85 01557.7

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Esben Madsen	Viggo Hansteens vei 17b , Oslo 3	49 17 84

1. Eiendom	Gnr. 35	Bnr. 901	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Esben Madsen	250654[redacted]
	Andreas Madsen	280952[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/2	21		
2	B	1/2	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2/2	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Overføringen er ledd i oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Ved omdanning av det tingsrettslige sameie til eierseksjonssameie skjer det ingen forrykning av verdirelasjonene.
Overføringen skal således skje uten avgift.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19 februar 1985	Esben Madsen / Andreas Madsen
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Avskriftens riktighet bekreftes

SITUASJONSKART

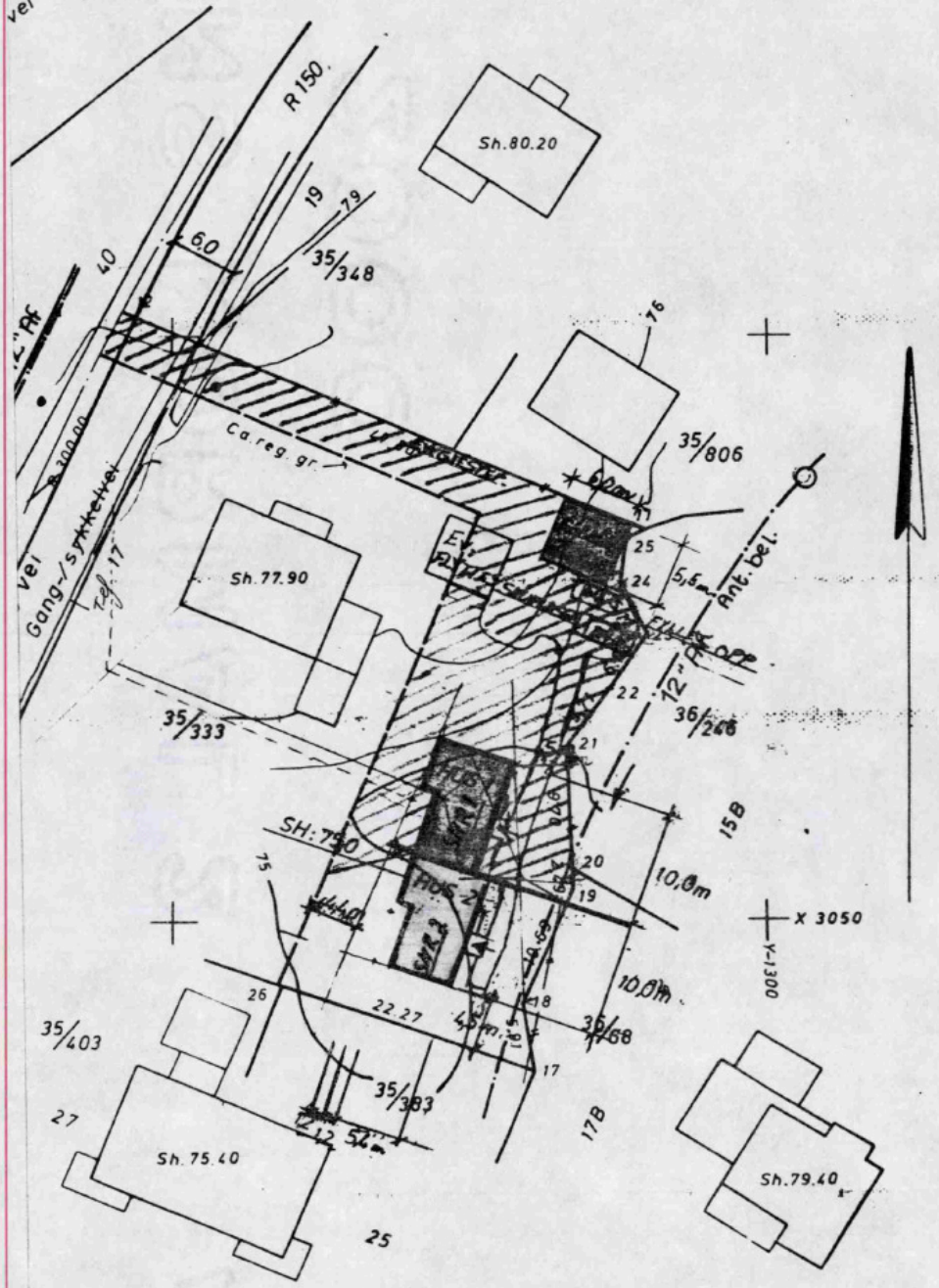
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR G.nr 35 B.nr 901 AV BNR 333 AREAL Ca 960 m²

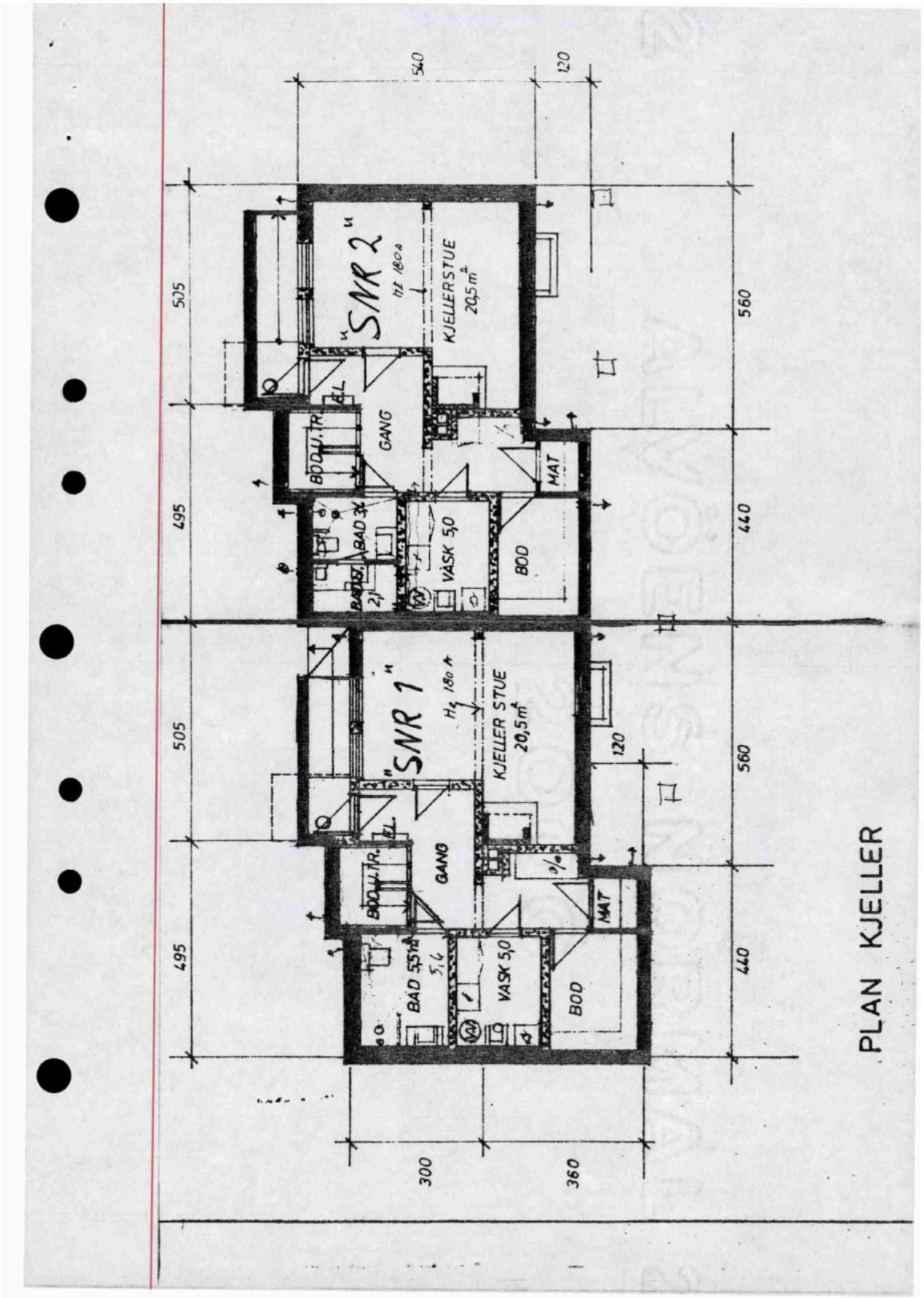
ADRESSE Viggo Hansteens vei 17 KARTBLAD NV B6 III

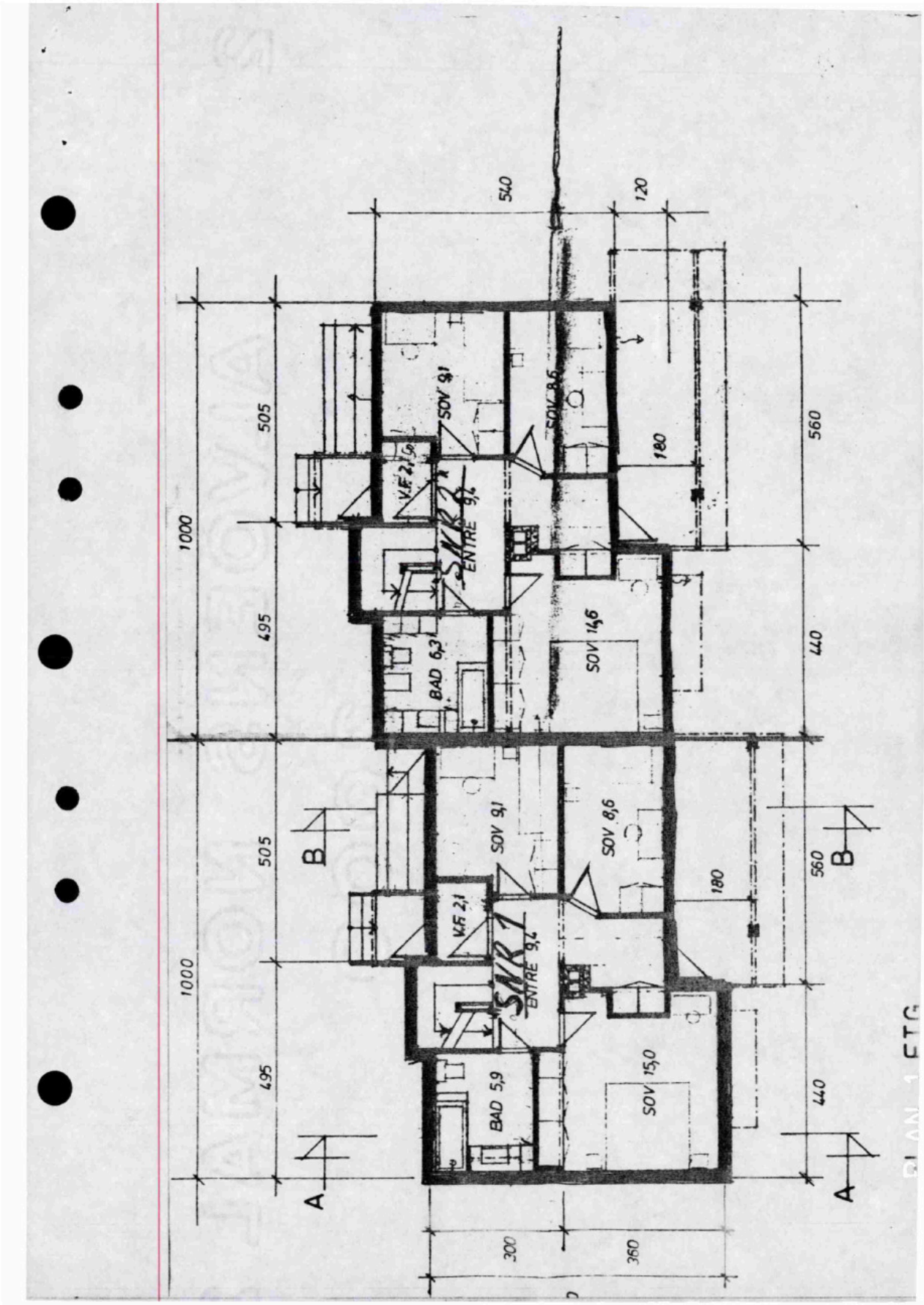
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 16 / 3 19 83 S.j.nr 173/83 AA/GO

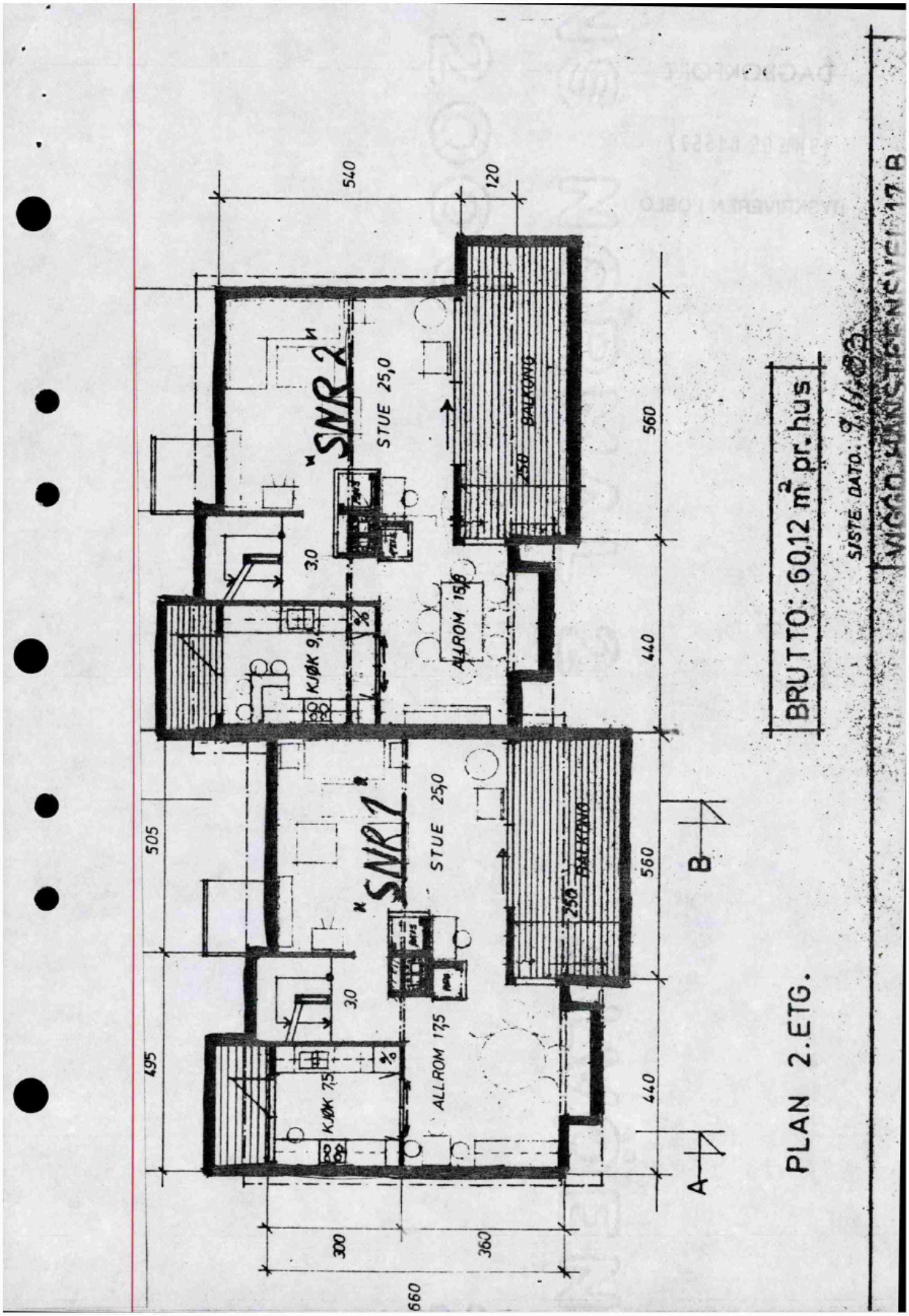
Ajourført ... / ... 19 ... S.j.nr ...



et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er etter utstedelse eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.


PLAN KJELLER
"SNR 2"
KJELLERSTUE
20,5 m²
GANG
BAD 3K
VASK 5,0
BOD
MAT
"SNR 1"
KJELLER STUE
20,5m²
GANG
BAD 5,5m²
VASK 5,0
BOD
MAT
540
120
505
495
560
440
300
360


540
120
505
1000
495
505
1000
495
560
180
440
560
180
440
300
360
SOV 9,1
SOV 8,6
V.F 2,1
SKR 1
ENTRE 9,4
BAD 6,3
SOV 14,6
SOV 9,1
SOV 8,6
V.F 2,1
SKR 1
ENTRE 9,4
BAD 5,9
SOV 15,0
A
B
B
A

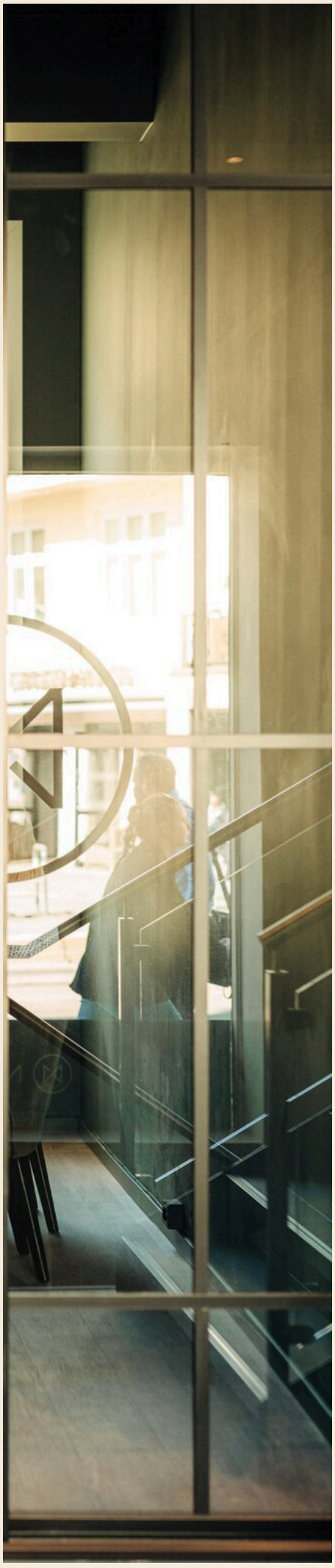

PLAN 2.ETG.
BRUTTO: 60,12 m² pr. hus
SISTE DATO:
SNR 2
STUE 25,0
BALKONG
KJØK 9,
ALLROM 15,0
SNR 1
STUE 25,0
BALKONG
KJØK 7,5
ALLROM 17,5
A
B
540
120
560
440
505
495
300
360
660
3.0
250

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

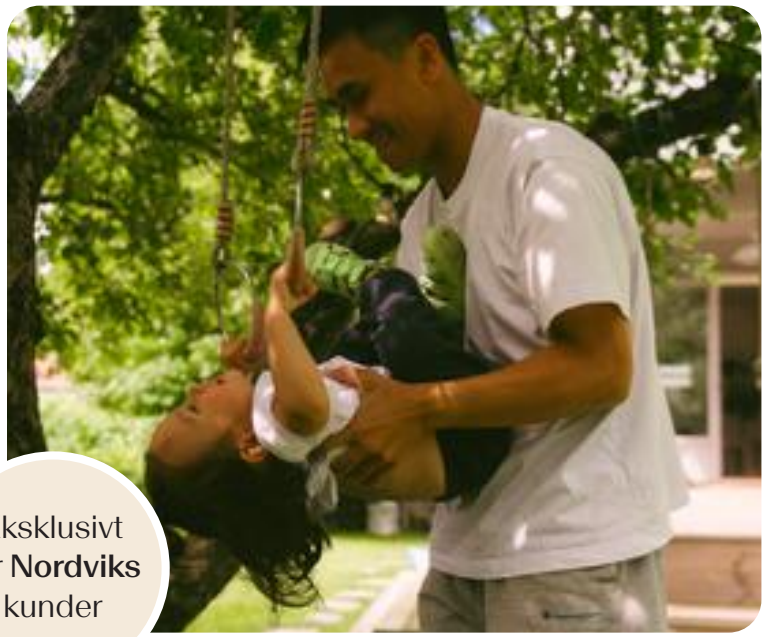


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 13-0368/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggelibakken 71 0374 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 901, snr 1 (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:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864