PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HEIERSTUVEIEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Protokoll årsmøte 2026

Vedtekter

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Heierstuveien 32, 0880 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 393

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3495 **Eiendomsverdi ref nr:** KU3389

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Rekkehus - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Eier opplever ingen problemer (lekkasje etc.).

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene.

Skråtak i trekonstruksjon. Taktro i rupanel fra byggeår. Det er utført fuktmåling på loftet med pigger i tre uten å avdekke unormale verdier.

Yttervegger i tre med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer. Vinduene er produsert i 2013 og 2014 i 1. og 2. etg. Vindu i trappen ned til kjelleren er produsert i 2007. 2008 og 2017 i kjelleren.

Ytterdør fra 2024 med glassfelt. Balkongdør fra 2005 med glassfelt.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i pvc og underliggende loddet sinktekking. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Terrasse med bjelkelag i tre og storformat fliser montert på bjelkelaget. Terrassen er på ca. 44 m². Terrassen er omtrent sydøstvendt. Rekkverk mot terreng i tre.

Utetrapp opp til inngangspartiet. Det er håndløper på en side.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett på gulvene. Fliser i vindfanget. Veggflater: Malte glatte flater og panel. Himling: Malte flater og panel.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i 2. etg.

Det er radonsavsug i kjelleren og eier har opplyst at det er lagt smøreprodukt mot radon i forbindelse med pigging av gulv og bruksendring i kjelleren. Det ligger en radonmåler i gangen nede på befaringen som viser verdier under tiltaksgrensen. Det er skjønnsmessig vurdert at det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ikke noen egen radonrapport.

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er fremlagt tilsynsrapport fra 2019. Det er fremlagt tilsynsrapport fra 2019. (Ingen avvik). Det ble gått nytt tilsyn 29.10.26 uten avvik. Det henvises i sin helhet til siste tilsynsrapport for detaljer.

Det er utført hulltaking i veggen i gangen. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Samme måling er utført bak skruventil på badet (over toalettet). RF målingene viser ikke verdier som indikerer behov for tiltak.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen ned i kjelleren. Håndløper på en side opp til 2. etg.

Glatte innerdører. Skyvedør med glassfelt inn til stuen.

Oppvarming: Det er montert varmekabler i soverom og gang i kjelleren, vindfanget og stuen oppe. Varme i begge baderomsgulvene. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, frittstående badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2017. Utførende entreprenør var Sofienberg Bygg AS. Det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse av utført arbeid. Fra dokumentasjonen: "Det gis 10 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 1 Mai 2027."

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom i gipsplatevegg. Det er avdekket at det er en murvegg mellom soverommet og badet. Murveggen hindrer innsyn og måling på bakveggen bak dusjen.

Våtrom › 2. etasje › bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2014.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming i spalteventil i vinduet. For at ventileringen skal fungere som tiltenkt må spalteventilen stå i åpen posisjon hvis døren ut i gangen er lukket.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Det er ingen utslag på målingen.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper (Waterguard montert i 2025). Kjøkkenet er fra 2014.

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjeller, bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Lager u/trapp. Tilførsel vann til bereder. Soverom: Isolerte stigerør i plast med stoppekraner. En av stoppekranene går til hele husrekken, en kran går til dette huset. Gang: Opplegg for vaskemaskin bak skapfront. Rørene er installert i 2017 av entreprenør Sofienberg Bygg.

1. etg., kjøkken: Rør i rør i benkeskap med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene.

2. etg., bad: Rørskap inne i servantskapet med stoppekraner. Drensåpning ut under servantskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Ute: Hovedstoppekran under terrassen til hele husrekken.

Det er fremvist faktura fra Sandvika Rørservice AS på "Montering av dobbel frostfri utekran samt waterguard på kjøkken." Arbeidene ble utført i 2025.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Gamle soilrør i støpejern delvis tilgjengelig på loftet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Kjeller: Friskluftsventil i soverommet. Elektrisk vifte på badet. 1. etg.: Friskluftsventil i stuen. Ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet. 2. etg.: Friskluftsventiler i soverommene. Elektrisk avtrekk på badet. Spalteventil i vinduet på badet.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert under trappen i kjelleren. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt skal ikke benyttes på beredere over 1500 W).

Opplegg for vaskemaskin i gangen i kjelleren. Fuktsikring i form av sluk i gulvet.

Sikringsskap i gangen i kjelleren med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 20 kurser. Hovedbryter på 40 A. Det er fremvist samsvarserklæringer fra utførte el. installasjoner. Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Brannvarsler er montert i alle etasjer. Tre brannslukkingsapparater, ett i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell med referanse til byggasak.

Stedvis synlig fuktsikring på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Det er fremlagt kontrakt på ny drenering utført i januar- februar 2022 i hele husrekken. Det ble montert utvendig isolering på muren i forbindelse med arbeidene. Dreneringen ble utført av Gravtek AS.

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Opparbeidet eiendom med terrasse og gangarealer. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

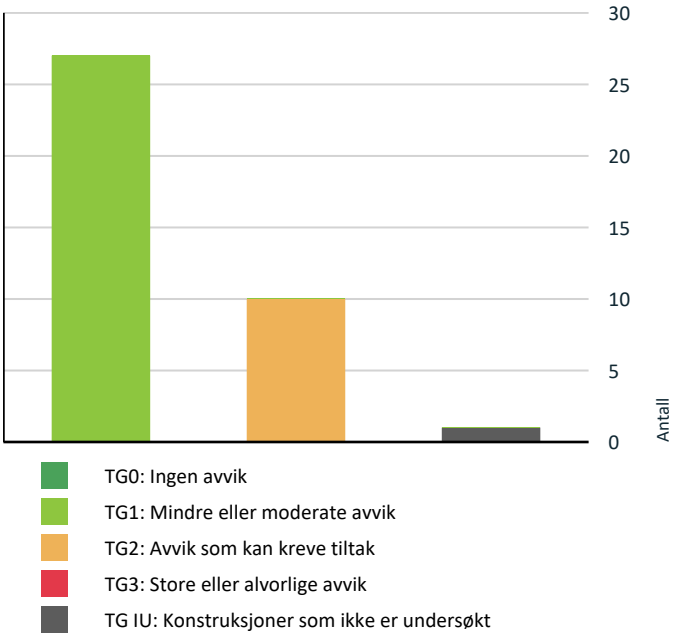
I opprinnelig byggesak ligger det kun plantegninger fra 1. etg. I byggesak om bruksendring i kjeller fra 2025 foreligger plantegninger i kjelleren. I byggesak fra 1995 ligger det tegninger også fra 2. etg. Alle tegningene som beskrevet stemmer med dagens situasjon med unntak av at utvendig trapp på vindfanget er tegnet inn på motsatt side.

Det er montert en kasse under vindu i soverom kjeller. Denne er satt inn for å tilfredsstille krav til rømningsvei gjennom vindu.

Loft: Det er montert gips mellom husene på store deler av loftet, men det bemerkes at det er åpninger og at dette svekker brannsikkerheten mellom husene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (90 cm.). Måles til ca. 85 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet opp til 2. etg.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater, panel og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1966	Vindfang med veranda	Saksnummer 196601800 i kommunens byggesaksarkiv.
1995	Tilbygg	Tilbygg bod og terrasse. Saksnummer 199503677 i kommunens byggesaksarkiv.
2025	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	Saksnummer 202456787 i kommunens byggesaksarkiv.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Eier opplever ingen problemer (lekkasje etc.).

Det observeres noen mindre forekomster av mose på en liten del av taket, men i et omfang som er vurdert som lite.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er ikke montert snøfangere. Dette er vurdert som ok (med henvisning til Sintef Byggforsk sine tabeller og anbefalinger relatert til fallforhold og overflate på belegg).

Det er regnvær på befaringen, det er ingen synlige lekkasjer i takrenner og nedløp på befaringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Skråtak i trekonstruksjon. Taktro i rupanel fra byggeår. Det er utført fuktmåling på loftet med pigger i tre uten å avdekke unormale verdier.

Det er 4 lufteventiler, 2 i hver gavlvegg.

Konstruksjonen er besiktiget fra lagringsloft.

Vurdering av avvik:
• Noen misfarging/fuktmerker på rupanelen i et begrenset omfang. Årsak er vurdert å være alder i kombinasjon med mulige lekkasjer på et eller annet tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Loftet bør inspiseres med jevne mellomrom etter fukt/lekkasjer. Dette er en helt normal ting man bør gjøre som del av normalt ettersyn og vedlikehold. Inspeksjoner anbefales utført ved nedbør.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i tre med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Det er fremlagt kontrakt på "bytte av kledning på front, bakside, gavl, og gavl oppå tak. - bod" fra 2014. Entreprenør var Tømrermester E. Johansen AS.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer. Vinduene er produsert i 2013 og 2014 i 1. og 2. etg. Vindu i trappen ned til kjelleren er produsert i 2007. 2008 og 2017 i kjelleren.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør fra 2024 med glassfelt. Balkongdør fra 2005 med glassfelt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i pvc og underliggende loddet sinktekking. Sinken er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen, ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Ukjent alder på sinktekkingen. Tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen kjente problemer med tekkingen, men ukjent alder og manglende mulighet for inspeksjon gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med bjelkelag i tre og storformat fliser montert på bjelkelaget. Terrassen er på ca. 44 m². Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. Terrassen er omtrent sydøstvendt. Rekkverk mot terreng i tre. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utetrapp opp til inngangspartiet. Det er håndløpere på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er én håndløper i trappen. Det skal være to håndløpere i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett på gulvene. Fliser i vindfanget.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk flere steder på gulvet. (Gjelder parketten). Dette kan komme og gå med årstider, endret temperatur etc. Det er også avdekket svikt i parketten, (at parketten gir merkbart etter når man går på den enkelte steder).

Årsak til knirk kan ha flere årsaker, men skyldes antagelig ujevnheter og svanker i underlaget under parketten i dette tilfellet. I monteringsanvisningen til de aller fleste laminat- og parkettyper er det oppgitt toleransekrav i forhold til skjevhet på underlaget. Hvis disse kravene ikke er ivaretatt kan knirk oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Hvis man ønsker å gjøre noe med knirken kan det ikke utelukkes å måtte ta opp parketten og avrette underlaget lokalt. Dette kan gjøres på litt forskjellige måter, ta kontakt med parkettlegger for nærmere undersøkelser og eventuelle forslag til utbedring.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater: Malte glatte flater og panel. Himling: Malte flater og panel.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i 2. etg.

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Det er et trinn på ca. 19 cm. i kjelleren, men dette er et konstruert trinn og dermed ikke vurdert som avvik.

Kjeller, målinger i soverom: 2 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Gang: 1 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 8 mm. over 2 meter og ca. 5 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 4 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i soverom mot nabo: 18 mm. over 2 meter og ca. 2' mm. gjennom hele rommet. Hovesoverom: 2 mm. over 2 meter og ca. 21 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møbler

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. på soverommet mot nabo i 2. etg. Årsak kan være setninger i bygget. Det er skjønnsmessig vurdert at avvik som dette ikke er helt uvanlig i eldre bygg.

Konsekvens/tiltak
• Noe skjevhet i eldre bygg er skjønnsmessig vurdert å være ganske vanlig. Skjevheter kan medføre problemer ved for eksempel legging av nytt gulvbelegg. I det daglige har avviket liten betydning. Utbedring kan for eksempel bestå av avretting med avrettingsmasse. Kostnader til avretting bør vurderes opp mot ulemper og kost/nytteverdi.

Radon

Beskrivelse

Det er radonsavsug i kjelleren og eier har opplyst at det er lagt smøreprodukt mot radon i forbindelse med pigging av gulv og bruksendring i kjelleren. Det ligger en radonmåler i gangen nede på befaringen som viser verdier under tiltaksgrensen. Det er skjønnsmessig vurdert at det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ikke noen egen radonrapport.

Det finnes fem aktsomhetsgrader: Usikker, lav, middels, høy og meget høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med meget høy aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren og på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i stuen, resten er bygget inn i veggen. Samme tilgjengelighet i kjelleren. I 2. etg. er pipeløpet delvis bygget inn med skap.

(Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra 2019. (Ingen avvik). Det ble gått nytt tilsyn 29.10.26 uten avvik. Det henvises i sin helhet til siste tilsynsrapport for detaljer.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i veggen i gangen. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Samme måling er utført bak skruventil på badet (over toalettet). RF målingene viser ikke verdier som indikerer behov for tiltak.

Måleverdier skal oppgis:

Bak skruventil: RF er målt til 43,3 % RF. Lufttemperatur i borehullet er på 21,2 C°, duggpunktet er på 8,3 C°.
I borehull: 43,7 % RF. Lufttemperatur i borehullet er på 19,9 C°, duggpunktet er på 7,2 C°.

Det presiseres at målinger er utført på to steder i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er regn og høstvær.

Det er opplyst at det ble registrert fuktutslag i kjellerhjørne før kjøp i 2014 og at sameiet installerte elektroosmose-teknologi i 2015. Nåværende eier pigget og støpte ny såle (med isolasjon på grus) i 2017 i store deler av kjelleren.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen ned i kjelleren. Håndløper på en side opp til 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (90 cm.). Måles til ca. 85 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet opp til 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mulig konsekvens er økt fare for personskade ved bruk av trappen.

• Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpet for av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Skyvedør med glassfelt inn til stuen.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert varmekabler i soverom og gang i kjelleren, vindfanget og stuen oppe. Varme i begge baderomsgulvene. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, frittstående badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2017. Utførende entreprenør var Sofienberg Bygg AS. Det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse av utført arbeid. Fra dokumentasjonen: "Det gis 10 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 1 Mai 2027."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist en detaljert beskrivelse av materialer, prduktdatablader og oppbygging av konstruksjonen fra entreprenør.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer over badekaret, dette er våtsone. Løsningen eller byggematerialet er ikke fuktbestandig. Måling med vater viser fall i vindusposten ut i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, vær oppmerksom på potensiell forringelse av materialer over tid.

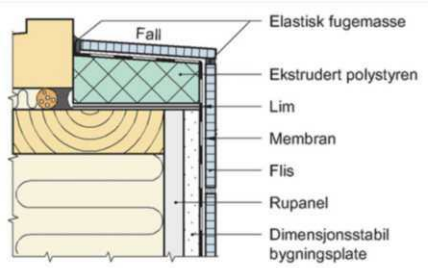


Fig. 32 a
Eksempel på tetning rundt vindu i trevegg med flisledning

Illustrasjon på fuktsikker løsning på vindu i våtsone. Kilde: Sintef.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluket i dusjen på det aller meste av gulvet. Det er et område omtrent i vater rundt badekaret. Det er også sluk under badekaret. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Det er vurdert skjønnsmessig at selv om gulvet under badekaret er omtrent i vater vil bruksvann fra dusjing i dusjsonen renne mot sluket i dusjen. Vann fra badekaret vil ledes i rør ned i sluket under badekaret. Eventuelt lekkasjevann vil renne ned i et av slukene.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluk med klemring, ett under badekaret og ett i dusjen. Synlig membranmansjett i sluket i dusjen. Synlige våtromsplater i rørskapet.

På befaringen ble det avdekket litt for lav høyde mellom slukrist og topp membran. Etter befaringen er det etablert oppkant på >25 mm over eksisterende flis ved terskel og terskelen er samtidig løftet. Det er benyttet samme våtromssystem som ble benyttet opprinnelig. Utbedring ble utført av samme entreprenør som rehabiliterte badet i 2017. Dett er fremvist bildedokumentasjon på utførelse.



Sluk i dusjen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Frittstående badekar. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning under doskålen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

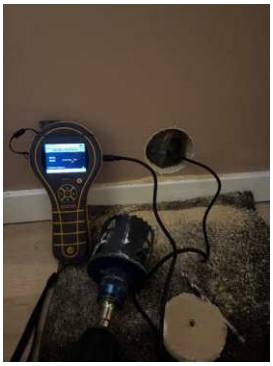
Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom i gipsplatevegg. Det er isolasjon i veggen. Isolasjonen begrenser innsyn. Det er avdekket at det er en murvegg mellom soverommet og badet. Murveggen hindrer innsyn og måling på bakveggen bak dusjen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt i gipsvegger bak våtsonen i dusjen, men siden det er murvegg mellom bad og soverom gir ikke dette en relevant måling.

Konsekvens/tiltak

• Hulltakingen gir begrenset informasjon om tilstanden bak dusjen. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Fuktmåling bak dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2014.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom som godkjennes for denne type rapporter er eksempelvis ferdigattest hvor det er krav til uavhengig kontroll, dokumentert vanntest/tetthetsprøving med henvisning til byggebransjens våtromsnorm (BVN), informasjon om type tettesjikt med skriftlig bekreftelse fra entreprenør, sjekklister etc.

Det foreligger ikke dokumentasjon som beskrevet for dette badet. Det er fremlagt faktura fra Murmester Janken Fensholt & Sønner AS på legging av membraner og diverse arbeider på badet i h.h.t. avtale fr 2014.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membranmansjett i sluket.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 32 mm. Høyde på terskel er ca. 29 mm.

TG på membran er satt på alder.

Tilstandsrapport



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning under doskålen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming i spalteventil i vinduet. For at ventileringen skal fungere som tiltenkt må spalteventilen stå i åpen posisjon hvis døren ut i gangen er lukket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Det er ingen utslag på målingen.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper (Waterguard montert i 2025). Kjøkkenet er fra 2014.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjeller, bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Lager u/trapp. Tilførsel vann til bereder. Soverom: Isolerte stigerør i plast med stoppekraner. En av stoppekranene går til hele husrekken, en kran går til dette huset. Gang: Opplegg for vaskemaskin bak skapfront. Rørene er installert i 2017 av entreprenør Sofienberg Bygg.

Rørkursene i rørskapet er ikke merket. Merking av rørkurser letter arbeidet for rørlegger ved eventuell bytting av rør. Manglende merking av rør skal vurderes til TG 1 og har ingen praktisk betydning for bruken av anlegget i det daglige.

1. etg., kjøkken: Rør i rør i benkeskap med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene.

2. etg., bad: Rørskap inne i servantskapet med stoppekraner. Drensåpning ut under servantskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Ute: Hovedstoppekran under terrassen til hele husrekken.

Det er fremvist faktura fra Sandvika Rørservice AS på "Montering av dobbel frostfri utekran samt waterguard på kjøkken." Arbeidene ble utført i 2025.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Gamle soilrør i støpejern delvis tilgjengelig på loftet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det er stakekum i nr. 24 og kum under terrassen i nr. 32.

Vurdering av avvik:
• Eldre støpejernsrør skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.



Sluk under vaskemaskinen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjeller: Friskluftsventil i soverommet. Elektrisk vifte på badet. 1. etg.: Friskluftsventil i stuen. Ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet. 2. etg.: Friskluftsventiler i soverommene. Elektrisk avtrekk på badet. Spalteventil i vinduet på badet.

Ventilasjonen må ikke forveksles med dagens balanserte ventilasjonsløsning og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i huset.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert under trappen i kjelleren. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt skal ikke benyttes på beredere over 1500 W).

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper er sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i gangen i kjelleren. Fuktsikring i form av sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gangen i kjelleren med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 20 kurser. Hovedbryter på 40 A.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner:

Erklæring fra 2025 som gjelder:
"-Levering og montering av Zaptec lader.
-Opplegg ny kurs 32A
-Oppplegg ny kurs 16A for utvendig stikkontakt m/lokk."
Arbeidene er utført av Alna Elektro.

Erklæring fra 2017 som gjelder:
"Ny anlegg til bad. Ny kurs til badet, kjellerstue, varmekabel i kjeller og vaskemaskin. Festet ny jord fra sikrinskapet til badet. 4 Nye stikk i kjeller på vegg og en 6 veis. Nye termostat til nye varmekabel. Festet ny kabel til VVB i boden i kjeller."
Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS.

Erklæring fra 2017 som gjelder:
"Trekt ny prv2x1,5 fra brytepanelet til takpunkt. Montert lampe. Festet kabel langs lista for stikk"
Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS.

Erklæring fra 2015 som gjelder:
"-Lagt opp strøm til lys på loft. Brukt eksisterende kurs/sikring for 2. etg.
-Montert stikk og bryter på loft.
- Koblet stikk på kjøkken (som var koblet ut tidligere pga flis)."
Arbeidene er utført av BB Elektro AS.

Erklæring fra 2014 som gjelder:
"Nytt el. anlegg i kjøkken, stue, gang/hall, vindfang 1. etg.
Nytt el. anlegg i 3 soverom, gang, trapp 2. etg.
Ny kurs v.v. bereder i kjeller.
Gulvvarme Flexwatt 60W/m2 i stue, gang, kjøkken 1. etg.
Gulvvarme TKXP 400W 2 leder nedstøpt i vindfang.
Nytt sikringsskap med OV3/40A, overspenningsvern (mellomvern kl. II), jordfeilautomater.
Arbeidene er utført av BB Elektro AS.

Erklæring fra 2014 som gjelder:
"El.arbeider i baderom:
-Varmekabler TKXP 600W 2- leder i støpt gulv, komplett med trinnløs effektregulator
- Skiftet til 4 stk downlights type Junistar Exclusive LED 10 W, samt skiftet dimmer
- Opplegg til og tilkobling av speilskap med lys, med egen bryter ved dør
- Opplegg til og tilkobling av avtrekksvifte, med egen bryter ved dør (vifte levert av andre)
- Opplegg til og tilkobling av håndkletørker (h.k. tørker levert av andre)"
Arbeidene er utført av BB Elektro AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler er montert i alle etasjer. Tre brannslukkingsapparater, ett i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell med referanse til byggasak.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Stedvis synlig fuktsikring på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Det er fremlagt kontrakt på ny drenering utført i januar- februar 2022 i hele husrekken. Det ble montert utvendig isolering på muren i forbindelse med arbeidene. Dreneringen ble utført av Gravtek AS.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Muren er inspisert på tilgjengelige deler ute og inne. Store deler av muren ligger under bakkenivå utvendig. Innvendig er flere av veggene kledd inn med panel/plater. Dette begrenser muligheten til å vurdere visuelt. Vurderingen baserer seg på synlige deler av muren.

Det er opplyst at sameiet har inspisert grunnmur utvendig i forbindelse med ny drenering i 2022 og at det ikke ble avdekket sprekker i muren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avdekket noen små riss innvendig på muren under trappen. Årsak vurderes å være naturlige bevegelser og/eller setninger.

Eier har opplyst at sameiet har inspisert grunnmuren utførlig utvendig i forbindelse med drenering (2022) og at det ikke er sprekker i muren utvendig. Riss skal, uavhengig av omfang, vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Med henvisning til gitte opplysninger er det vurdert at forholdet ikke krever tiltak og at risset ikke går gjennom grunnmuren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Opparbeidet eiendom med terrasse og gangarealer. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (90 cm.). Måles til ca. 85 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet opp til 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mulig konsekvens er økt fare for personskade ved bruk av trappen.

• Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpet for av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

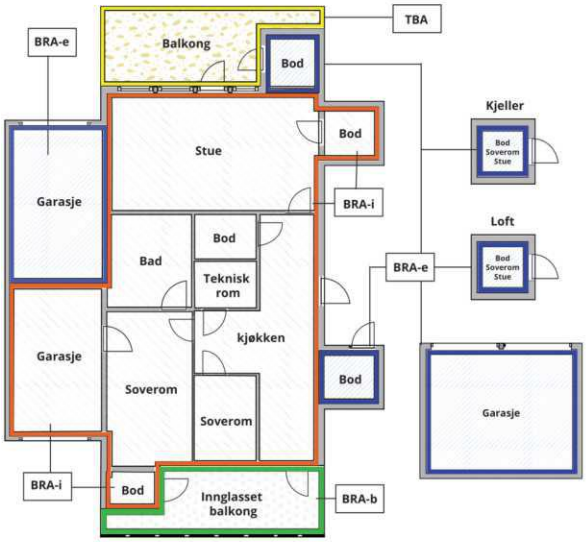
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	43			43	
1. etasje	50	9		59	44
2. etasje	47			47	4
SUM	**140**	**9**			**48**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, soverom, gang		
1. etasje	Kjøkken, stue, vindfang	Bod	
2. etasje	3 soverom, gang, bad		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 227 cm. i soverommet i kjelleren, ca. 243 cm. stuen i 1. etg. I 2. etg. er høyden målt til ca. 232 cm. NB. Litt varierende mål forekommer.

2. etg.: Balkong (TBA) avrundet til 4 m². 1. etg.: Terrasse (BRA- e) avrundet til 44 m².

Utebod (BRA-e) avrundet til 9 m². Veggarealet mellom uteboden og stuen skal medtas som BRA-e. Gulvarealet i boden er på ca. 8,4 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

I opprinnelig byggesak ligger det kun plantegninger fra 1. etg. I byggesak om bruksendring i kjeller fra 2025 foreligger plantegninger i kjelleren. I byggesak fra 1995 ligger det tegninger også fra 2. etg. Alle tegningene som beskrevet stemmer med dagens situasjon med unntak av at utvendig trapp på vindfanget er tegnet inn på motsatt side.

Det er montert en kasse under vindu i soverom kjeller. Denne er satt inn for å tilfredsstille krav til rømningsvei gjennom vindu.

Loft: Det er montert gips mellom husene på store deler av loftet, men det bemerkes at det er åpninger og at dette svekker brannsikkerheten mellom husene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se konkrete punkter under konstruksjoner for oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Andreas Hannisdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	393		0	176 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heierstuveien 32

Hjemmelshaver
Hannisdal Andreas, Kværnstuen Stine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Korsvoll i Oslo. Kort avstand til forretninger, servicetilbud og friområder. I nærheten ligger Tåsen senter, Nordmarka, Havnabakken Park, Korsvoll kuntgress med mer. Nærmeste matforretning er Rema 1000 Korsvoll og på Tåsen senter. Området er godt dekket av skoler og barnehager. God kollektivdekning med bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92219579			

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	
2	30.10.2026	Rettet opp i skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260336
Addresse	Heierstuveien 32		
Postnr.	0880	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Hannisdal		
Selgers navn	Stine Kværnstuen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92219579

Våtrom

Initialer selger:
A H
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i kjeller i forbindelse med pigging og etablering av ny isolert såle i 2017 (Sofienberg bygg)Nytt bad i 2. etg i forbindelse med renovering i 2014 (RL Bygg/ J. Fensholt)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bad kjeller: Våtromsdokumentasjon fra Sofienberg byggTilbud og kvittering Sofienberg bygg Bad 2. etg: Kvittering J. Fensholt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad kjeller: membran type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem) leverandør: Flisekompaniet AS/PCI

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad kjeller: k-sluk - A-sluk, leverandør: Joti

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

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

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

Bad kjeller: Varmekabler og elektrisk (Sofienberg elektro)Bad 2. etg: Varmekabler og elektrisk (BB elektro)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad kjeller: Sofienberg Elektro 3166 (sluttkontroll, Samsv.erklæring, Risikovurdering) Sofienberg Elektro Nexans varmekabler bad (leggeplan og bilder)Bad 2. etg: BB elektro 16804 (Sluttkontroll, Samsvar, Risikovurdering, Garanti)

Initialer selger:
A H
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var tilbakeslag hos nabo i Heierstuveien 24 med vedlikeholdsspyling før vi kjøpte boligen i 2014. Ellers har det ikke vært utfordringer.

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

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

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

Kjeller: Vannrør lagt skjult under såle mellom inngang ved verandatrapp/vegg ved pipe med 2 x stoppekran/nytt bad. (Sofienberg bygg, 2017)1&2 etg: RL bygg (2014)Montering av frostfri utekran med stoppekran samt waterguard (2025, Sandvika rørservice)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sandvika rørservice faktura med utførelse og manualArbeider på vann/avløp/rør i kjeller er inkludert og beskrevet av Sofienberg bygg i ordre 1314.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det var tegn til små lekkasjer fra takpapp ved pipe da vi kjøpte boligen i 2014. Ny takpapp og beslag til pipe ble utført av Tømrermester E. Johansen for hele sameiet i 2014.

Initialer selger:
A H
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt og overtakelsesprotokoll

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer (med unntak av ett som var nylig byttet) ble byttet i 2014 av RL Bygg. Natre UNO U-verdi 1.2 W/m2K)Hele fasaden ble etterisolert og byttet i 2014 av Tømrermester E Johansen da boligen var lite isolert og en vegg manglet luftspalte

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt og overtakelsesprotokoll T.E Johansen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Registrert fuktutslag i kjellerhjørne før vi kjøpte i 2014. Sameiet installerte elektroosmose-teknologi i 2015. Vi pigget og støpte ny såle med isolasjon på tykt gruslag i 2017. I 2022 drenerte og isolerte (100 mm) sameiet grunnmur fagmessig (Gravtek).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura FuktstopperDet er lagt ved et lite utvalg av dokumenter fra drenering, isolering, takvann i 2022 . Sameiet har komplett arkiv med 100-vis av bilder og målinger som dokumenterer fagmessig utførelse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Senket og isolerte såle med varmekabler i 2017 av Sofienberg bygg. Eier bygget selv opp innvegger/gulv (2017). Eier la selv fiberduk/smøremembran i hjørnet i kjellergangen der Sofienberg bygg hadde gjort klart sluk under søyle for vaskemaskin.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Romløsning i kjeller er endret som beskrevet i godkjent bruksendring. Innervegger mot grunn har lufting (ingen isolasjon) med våtromsplate under lekter eller våtromsplate. Indre vegg i kjellerstue mot nabo/bad har lekting og stålullisolasjon.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk anlegg i 1. og 2. etg samt loft ble byttet av BB elektro (2014). Elektrisk anlegg i kjeler ble byttet av Sofienberg elektro (2017). Stikk/spot i bod ble byttet av S. Kværnstuen (2022).Elbillader 3fase 32 A og utestikk Alna Elektro (2025)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, sluttrapport, risikovurdering fra Sofienberg elektro og BB elektro er samlet for hver ordreLeggeplan og bilder fra Sofienberg elektro for varmekabelTilbud fra Alna elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hafslund Nett AS/DLE, Morten Rikard Nordengen, Elsikkerhetsingeniør, 2015.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke skadedyr på eiendommen. Sameiet har lagt ut Advion (åte) for sølvkre da det er observert noen få sølvkre i boenhetene i sameiet (som i de fleste boliger).

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

36 Bq/m³ målt 24.10.2026. Boligen har vifte ved siden av søyle for vaskemaskin som suger fra brønn under sålen midt i kjellerstuen. Ingen kjellerlukt i denne kjelleren.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for bruksendring kjeller samt oppdatering av boligens tegninger (Saksnummer 202456789)

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

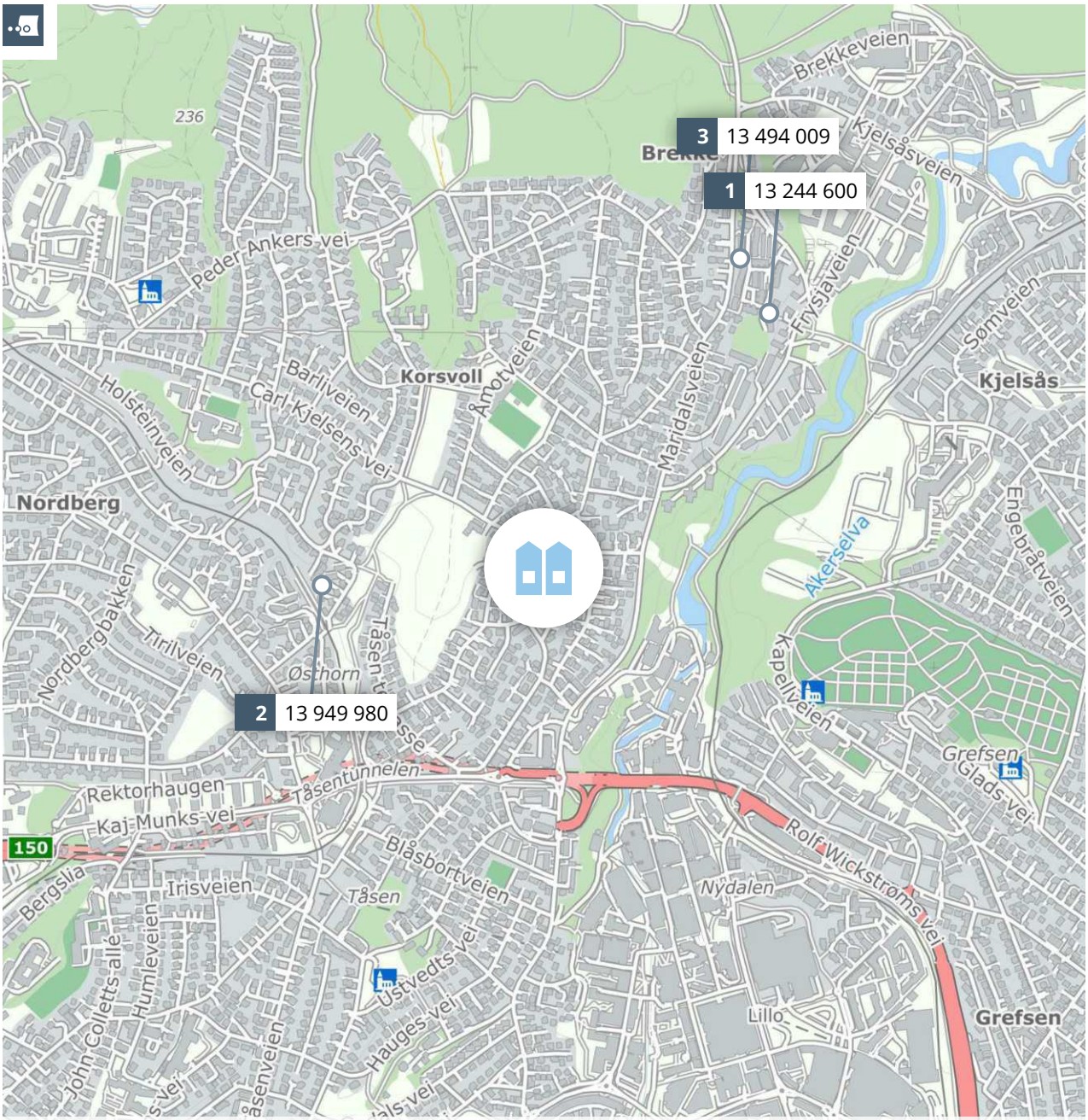
Dato 25.10.2026

Signert av *Andreas Hannisdal*

Signert av *Stine Kværnstuen*

Initialer selger:
A H
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HEIERSTUVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 30.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heierstuveien 32, 0880 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 53 BNR 393 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAVNAJORDET

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	9 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svensenga 38 125 m² 1984 258 m² 4 sov	28.05.2024	12 000 000	**13 200 000**	44 600	13 244 600	**105 957**
2	Havnabakken 10 D 120 m² 1954 14,7 daa 3 sov	13.05.2025	13 000 000	**13 800 000**	149 980	13 949 980	**116 250**
3	Svensenga 126 131 m² 1983 137 m² 4 sov	15.05.2026	12 500 000	**13 450 000**	44 009	13 494 009	**103 008**

Lyst og flott enderekkehus med hage og utsikt.
Boligen har svært god planløsning, lagringsplass og standard.
Boligen går over tre plan og består av følgende rom:
1.etg med entré med garderobe, mellomgang med trappeløp, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage
2.etg med trappegang med garderobe, 3 soverom, bad/wc med dusj, nedfellbar stige til lagringsloft
u.etg med stor hall med vaskesøyle, garderobeplass, kott, kjellerstue med mulighet for peisovn, stort bad/wc med badekar.
Boligen er grundig oppusset inn- og utvendig i senere år.
Deilig uteplass med fliser og hage med plen og frukttrær.
Parkering i gaten, privat lader ut til veien.

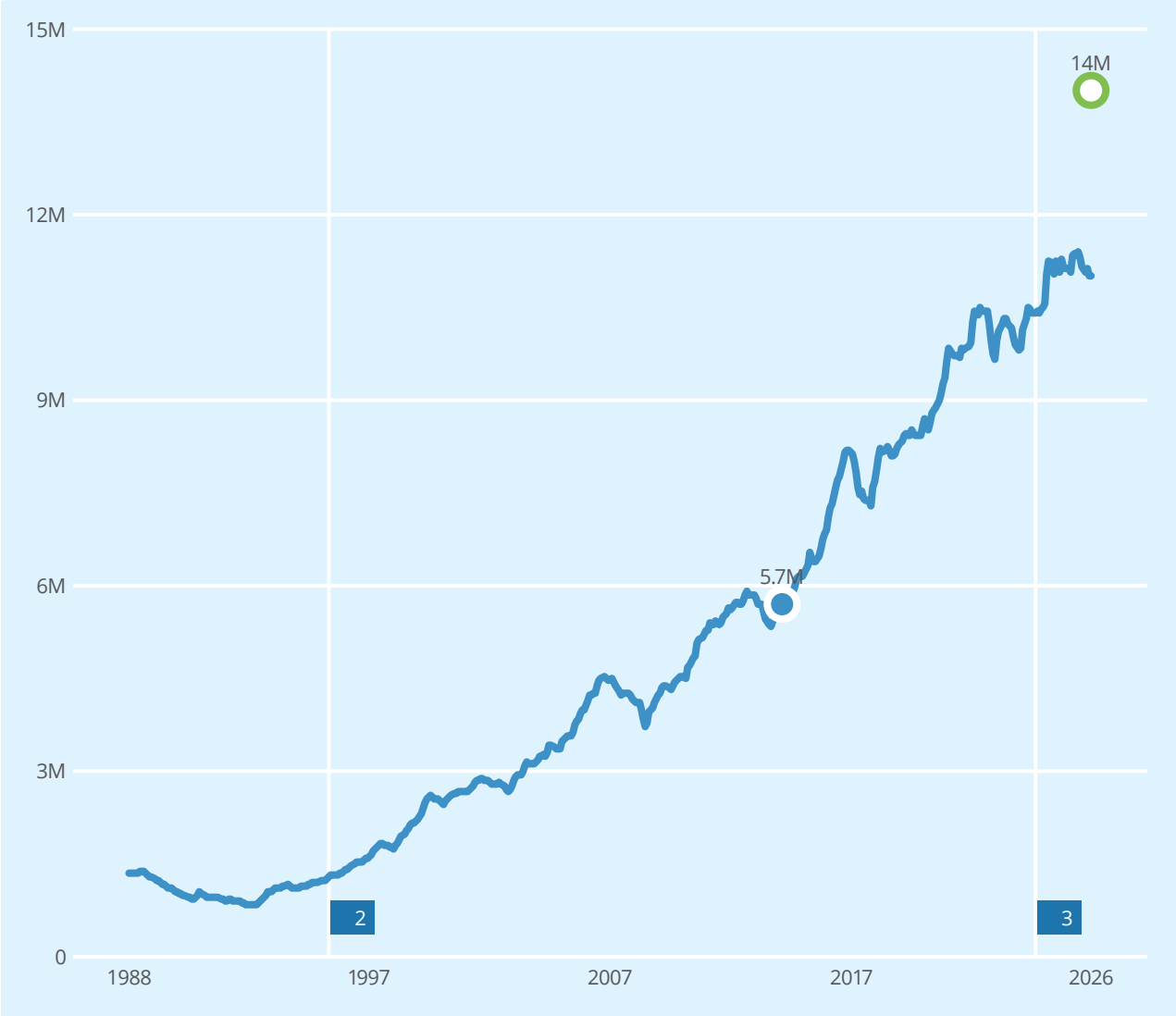
Kort vei til Akerselva, Nordmarka, Korsvollbanen, Korsvoll barneskole, Samt parkanlegg i Havnabakken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2014	11.06.2014	15.07.2014	6 000 000	5 700 000	0	5 700 000	4
17.02.1989		17.02.1989	-	1 100 000	-	1 100 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

1
rekkehus til salgs

12.4M
12.1M
11.8M
11 500 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M
10.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

14.5M
14.3M
14 111 000 Salgspris i snitt
13 912 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13.5M
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

100 000 Heierstuveien 32 Totalpris 14 000 000
93 486 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
71 531 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

HEIERSTUVEIEN 24, 26, 28, 30, 32 TINGRETTSLIGE SAMEIE

REFERAT FRA ÅRSMØTE 20.03.25

Sted: Hos nr. 30.
Tid: 20.03.25 1930-2100

SAKSLISTE

1) Regnskap for inneværende år

Kasserer redegjorde for siste års bevegelser og nåværende status på felleskonto.

- innskudd sameiets konto pr 20.03.25: NOK 89.800,-

- Årlig innskudd: NOK 60.000,-

- Utbytte forsikring (Gjensidige): 4.268,-

- Årlig forsikringskostnader: - NOK 51.010,-

2) Budsjett for kommende år

Det forventes ingen store kostnader utover forsikring. Derav forventes kun mindre kostnader til generelt vedlikehold.

3) Vedlikeholdsplan

Det er ingen pågående eller fremtidig besluttede prosjekter utover normalt vedlikehold.

Dugnad: lørdag 26 april.

Grus: etterfylling av grus

Postkasser: Utbedring av tak over kassene

4) Nye fremtidige prosjekt

Det er ingen fremtidig besluttede prosjekter utover normalt vedlikehold.

5) Eventuelle vedtektsendringer

Se vedlagte forslag fra Nr24 om «Området på kortsiden av huset i nr 24».

- Nr 24 informerte øvrige sameiere om innsendt innspill til sameiemøtet.

Forklaring: Hekk til nr 24 på kortsiden er plassert litt for langt ut på fellesområdet sammenlignet med tomtegrensen. Eier ønsket selv å formalisere dette. Sameiet har gitt nr. 24 midlertidig rett til å ha hekken der den er plassert.

6) Innkomne forslag

Ingen innmeldte forslag

7) Fastsettelse av felleskostnader

Månedlige felleskostnader videreføres med NOK 1.000,-.

8) Valg av styreleder og kasserer

Nr 26 ble vedtatt videreført som kasserer for to år. Nr 32 ble i henhold til roteringsplan i vedtektene valgt til styreleder for de neste to årene.

9) Eventuelle endringer av ordensregler for sameiets område

Sameiet ble enig om å regulere bruken av sameiets trampoline. Det ble besluttet at bruk ikke skal skje før 1000 og ikke etter 1900. (Det gis disp for Theo). Bruksrett til trampolinen er kun for barn i sameiet og venner på besøk.

Versjon: 11. Juni 2019

Vedtekter for Heierstuveien 24, 26, 28, 30, 32 tingrettslige sameie

§1 NAVN
Foreningens navn er «Heierstuveien 24, 26, 28, 30, 32 tingrettslige sameie».

§2 Sameie omfatter:
Eiendommen **KNR 031 / GNR 53 / BNR 280**, hvor hver av følgende matrikkelenheter eier en ideell andel på 1/5:

1. KN R 301 / GNR 53 / BNR 389
2. KN R 301 / GNR 53 / BNR 390
3. KN R 301 / GNR 53 / BNR 391
4. KN R 301 / GNR 53 / BNR 392
5. KN R 301 / GNR 53 / BNR 393

Videre regnes følgende deler av ovennevnte enheter som et felles anliggende og omfattes av sameiet:

- Grunnmur mot inngangsparti med tilhørende dreneringssystem.
- Felles vann* og avløpssystem**.
- Alle takrenner

**Med felles vannsystem menes vanntilførsel frem til stoppekran for hver enkelt enhet.*
***Med felles avløpssystem menes felles avløpsrør i grunnmur/såle inkluder kummer.*

§3 FORMÅLSPARAGRAF
Sameies formål er å forvalte eiernes interesser i fellesområdet (KNR 031 / GNR 53 / BNR 280) og det som ellers er felles anliggende jfr.§2. Sameiet kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

§4 Rettslige disposisjoner
Realsameie iht. avhendingsloven. Det følger Informasjonsplikt til sameiet ved eventuelt salg av enhet.

§5 ÅRSMØTET
Sameies øverste myndighet er årsmøtet (sameiermøte). Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 2 ukers varsel. Forslag til saker sendes til styrets medlemmer i god tid før møtet finner sted. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og være tilgjengelig for medlemmene før årsmøtet avholdes. Årsmøtet kan kun fatte vedtak i saker som er satt opp på innkallingen.

Alle sameiere har rett til å møte med forslag, tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig.

Agenda for Årsmøte skal omfatte:

- Regneskap for inneværende år.
- Budsjett for kommende år.
- Vedlikeholdsplan.
- Nye fremtidige prosjekt.
- Eventuelle vedtektsendringer.
- Innkomne forslag.
- Fastsettelse av felleskostnader.

- Valg av styreleder og kasserer.
- Eventuelle endringer av ordensregler for sameiets område.

Ved stemmegivning på Årsmøte gjelder alminnelig flertall.

Fastsettelse av vedlikeholdsplan og prosjekter over NOK 20.000,-, samt vedtektsendringer krever full konsensus, bortsett fra nødvendig vedlikehold/utbedringer basert på en ekstern faglig vurdering.

§6 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte, jfr.§5.

Ved stemmegivning følger samme prinsipp som for årsmøte.

§7 STYRET

Sameiet ledes av et styre som består av en representant fra hver enkelt eier andel. Styreleder og kasserer velges på årsmøtet. Styreleder går på rundgang mellom de fem eierene og fungerer typisk for to år av gangen. Rullering følger husnummer i stigende rekkefølge (24, 26, 28, 30, 32, 24, 26 osv.).

Styret er beslutningsdyktig ved 3 av 5 tilstedeværende, men det kreves fremdeles alminnelig flertall som om det var 5. Et styremedlem kan møte ved fullmektig.

- Foruten årsmøtet avholdes møter ved behov.
- Styrets vedtak skal nedtegnes i styrereferat.
- Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til formål som er vedtatt av årsmøtet.
- Referat fra møtene skal distribueres til styremedlemmene senest to uker etter møtet.

§8 FELLESUTGIFTER

Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene. Fellesutgifter kan økes i henhold til konsumprisindeks med alminnelig flertall, økning utover dette krever full konsensus. Fellesutgiftene skal dekke budsjetterte kostnader og vedlikeholdsfond. Felles formue/gjeld følger gårds- og bruksnummer og ikke eier.

§9 ØKONOMI

Sameie skal føre regnskap og lage budsjett. Alle utbetalinger skal attesteres av styrets kasserer. Styreleder og kasserer disponerer kontoen på vegne av stryet.

No.24

Oslo 17/6-19
Sted /dato

Elin Bjørnsson
Elin Bjørnsson

Oslo 17/6-19
Sted /dato

Baye Bagge
Baye Anker Baggethun

No.26

Oslo 11.06.2019
Sted /dato

Anita Pettersen
Anita Pettersen

Oslo 11/6/2019
Sted /dato

Kristian Johnsen
Kristian Johnsen

No.28

Oslo 20/6/19
Sted /dato

Cecilie Quidding
Cecilie Quidding

Oslo 20/6/19
Sted /dato

Espen Nærum
Espen Nærum

No.30

Oslo, 19.6.2019
Sted /dato

Line Anne Hovdenakk
Line Anne Hovdenakk

Oslo, 22.06.2019
Sted /dato

Anders McDonald Sookermany
Anders McDonald Sookermany

No. 32

Oslo 11/6-19
Sted /dato

S. Kværnstuen
Stine Kværnstuen

11/6/19
Sted /dato

Andreas Hannisdal
Andreas Hannisdal

C.Q

Gnr 53 Bnr 389-393

Heierstuv. 24-32

Jnr 1949-2498

Våningshus

Bygningsenhetsnr.: 80152450
80898207
80898215
– 4 – 23
– 4 – 31

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2498
Mottatt 16 AUG 1949
Gnr. 53 Bnr. 140
Bl.nr. 2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 53 bruks-nr. 140

parsell nr. 9 ved

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 6 blade tegninger i m 1:50
situasjonskart i m 1:1000

Bygningens flateinnhold Hovedbygning ..... m²
Uthus ..... m²
tilsammen 250 m2.

Bygningens bestemmelse Våningshus.

Bygningens største høyde 7,5 m.

Etasjenes antall og høyde Kjeller og 2 etasjer, 2,1o - 2,4o - 2,35 m. i lyset.

Grunnens beskaffenhet Fjell.

Kloakk og drenering Kloakk og vann tilknyttes i vei. Dobb. drensrør rundt bygningen.

Fundamentering og kjellermurer Fundamenter og kjellermurer støpes.

Isolasjon Ekstra isolasjon i delevegg mellem leiligheter. Stubbeloftsisolering.

Bygningsmateriale Utv. vegger i kjeller støpes, innv. bærevegger 1 sten, andre delevegger i kjeller av tre. Over kjeller utv. vegger 4"x4" bindingsverk, 3 lag panel, 1 lag bygn.-plater, 3 lag papp. Vanlig trebjelkelag. Takkonstruksjon av tre.

Innredning i kjelleren Vanlige kjellerrom.

Innredning på loft ————————

Trappeantall 5.

Taktekning 2 lag takpapp.

Antall piper 5.

Antall tilhørende ildsteder 10.

Trukne røkrør ————————

Særegne konstruksjoner ————————

Lokum W. C.

Stall, fjøs, grisehus hønsehus etc. ————————

Følgende naboer er varslet: Naboene varsles av h.r.advokat Per Sandborg.

Aker den 11. august 1949.

For stiftende byggeselskap

Per Sandborg

Eierens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Einar Piene og Hugo Friis Zahl
arkitekter M.N.A.L.

Anmelderens navn og adresse.

Ansvarshavende:

Murm. entreprenør T. Brudevold, Torggt. 8.

Tryggve Brudevold

280

G.nr. 530	B.nr. 170. 9.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. /	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	2498
Dat.	20/8-49
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

V. 17/9. 49.

angående Våningshus. MATERIALTILLATELSE

Foreligger 16/9 Lai. 14

Eier:
For stående byggeselskap
v/ Per Sandberg
adr. Øvre Slottsgt. 14
Oslo

Anmelder:
Ark. Einar Prine og Hugo Friis Zahl
adr. Kongensens gate 17
Oslo

Sted:
Tåsen

Tomt nr.

til

Sendt vegsjefen: 20/8-49

Retur: 24/5-50

Gebyr: 15/2-50.

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg) 31/5-50.

Brannsjef: / -"-

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. Odd Frantzen, EB.
Stensgt. 2, Oslo.
Kort sendt 31/5-50.

Bebygget areal:
1. etasje 250 T/O
2. etasje 250

Garasje

Uthus

Fasaderåd: 31/8. 49 R.V.

Brannsjef:

Helseråd:

Regl. vesen:

Sprengning sendt 21/11-49.

Sit kart kommer fra utb.
Fasaderåd
20/10-49 HH.

Bilag: 3-8
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
31/10-49 J.M.

5000 7-47 P. as

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

TB/RA.

TORGGATA 8

TELEFONER: 332342 — 334356
LAGERTOMT BJERGSTIEN 3 692482
BRUDEVOLD PRIVAT 600033

OSLO, den 5. september 1950.

Herr Bygningssjefen i Oslo,
Trondheimsveien 5,
O s l o .

OSLO BYGNINGSKONTROLL
13065 06 SEP 1950
Gnr. 53 Bnr. 140 P. 9
116

Vedrörende gnr. 53, bnr. 140, parsellnr. 9.

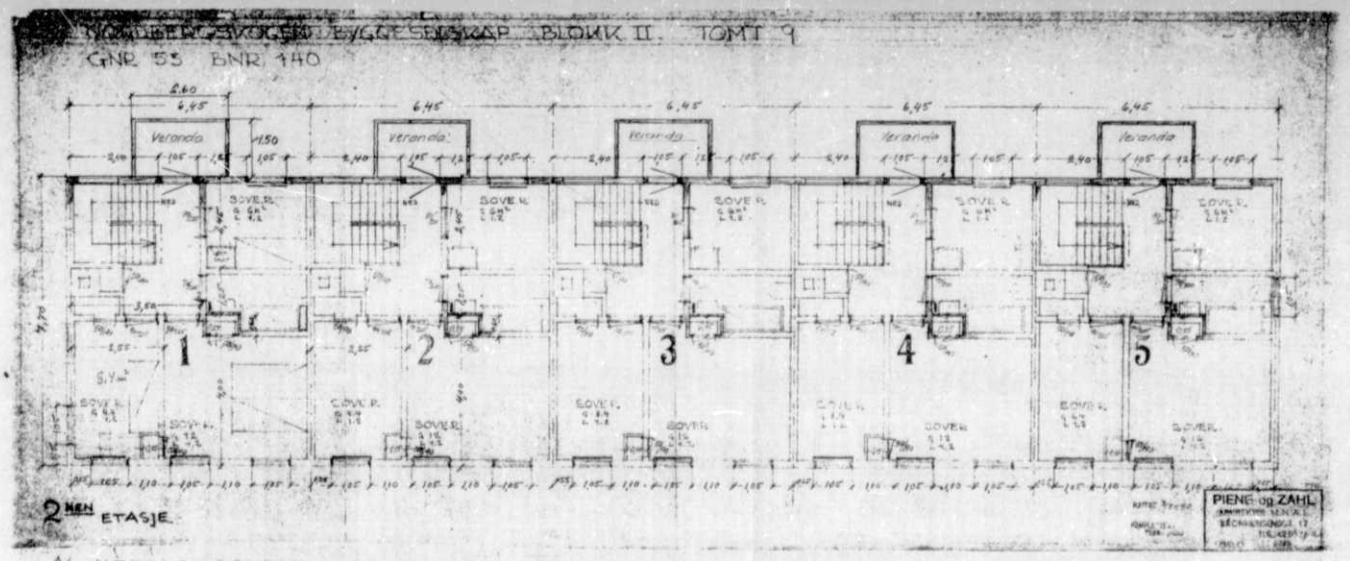
Herved tillater jeg meg å söke herr bygningssjefen om tillatelse til å få benytte impregnert Brumunittplate istedenfor utvendig rupanel. Platen vil derfor bli dekket utvendig med to lag forhudningspapp samt kledningsbord. Bygningskontrollör Wangberg har fått overlevert en pröve av platen.

Leverandören opplyser at byggmester August Persson har fått tillatelse til det samme på ett bygg tilhörende herr Einar Johannessen, Lerdal, Hauketo.

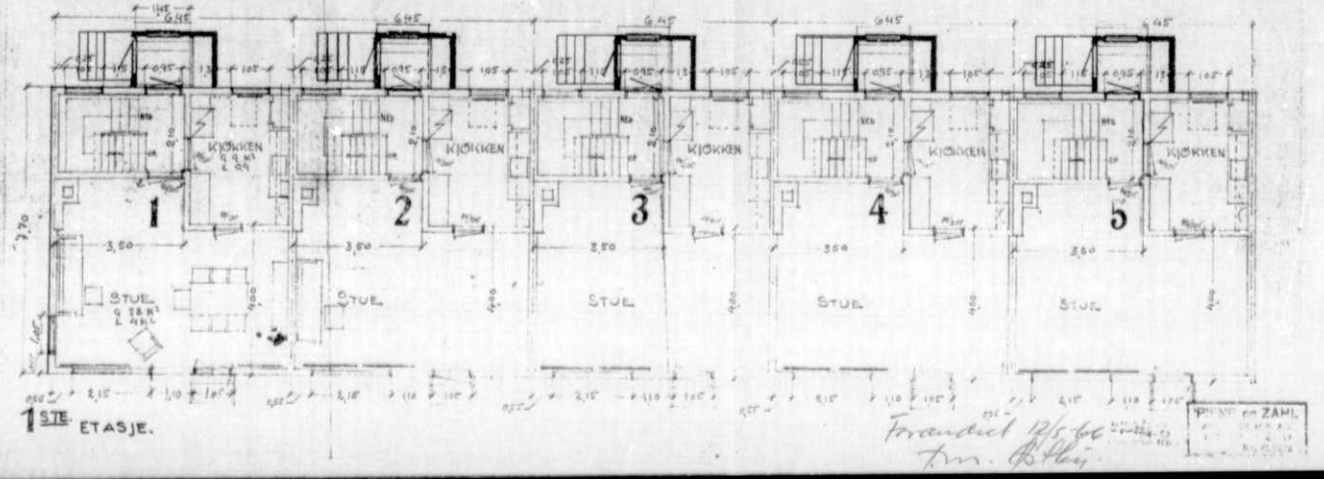
Jeg håper å få ett snarlig svar fra Dem og tegner

Fru Hammer.
Skaff godkjennelse av platen. 7/9-50 Pers.

ærbödigst
Trygve Brudevold
Murmester og Entreprenørforretning



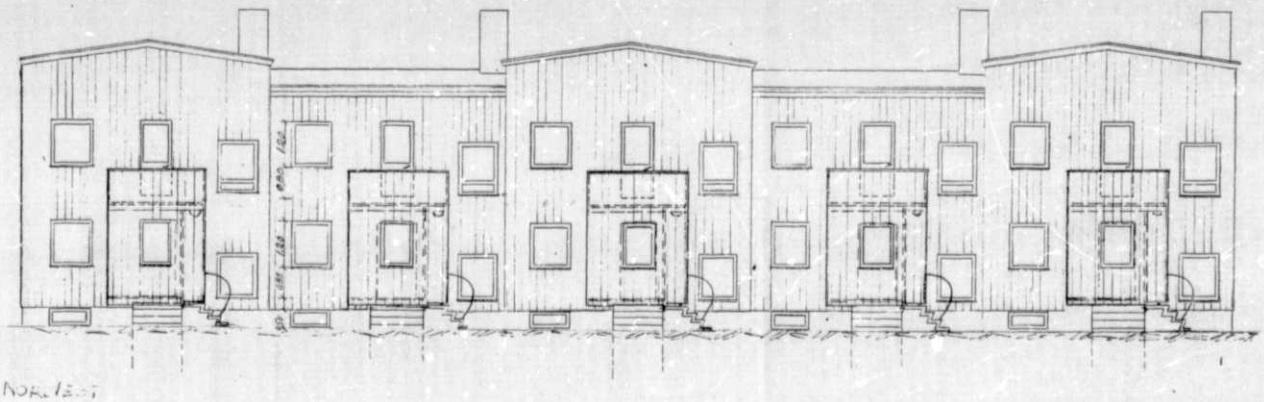
A/S NORDBERGSVOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II. TOMT 9
GNR. 53 BNR 140



Forandret 12/5 for
Trm. [illegible]

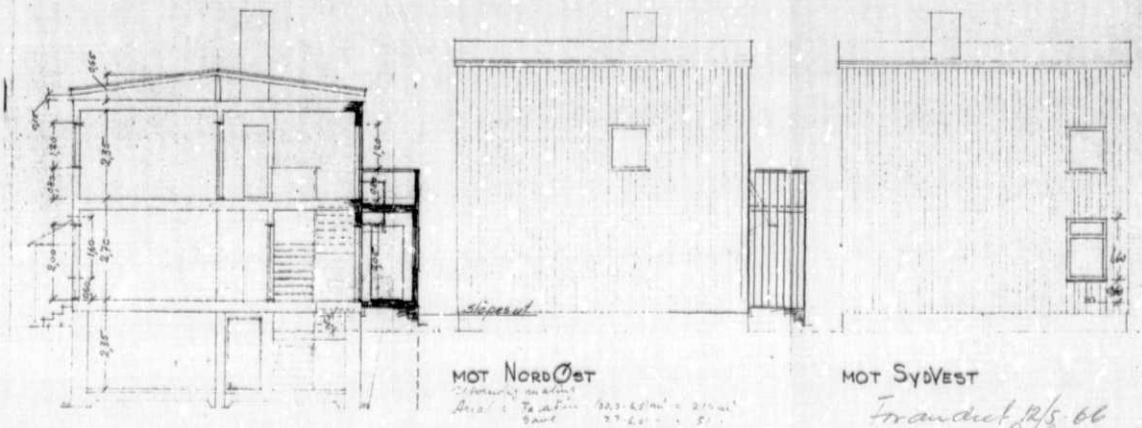
1

A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II TOMT 9
GNR 53 BNR 140



NORDVEST

A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II TOMT 9
GNR 53 BNR 140



SNITT

MOT NORDØST

MOT SYDVEST

Framdrift 12/5 66
M. Aahlin

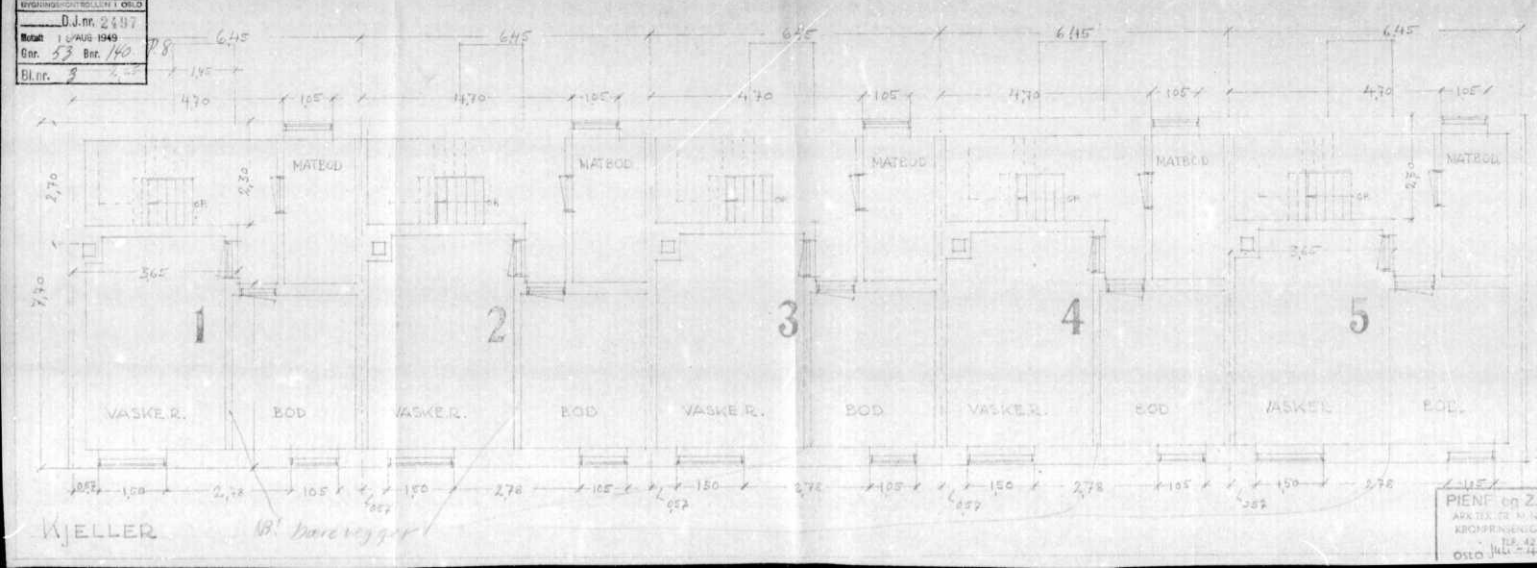
PIENE OG ZAHL

2

A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK I OG BLOKK III TOMT 10 OG TOMT 8 MÅL 1:50

GNR 53 BNR 140

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2497
Mottatt 1 6 AUG 1949
Gnr. 53 Bnr. 140
Bl.nr. 8



KJELLER

PIENE og ZAHL
ARKITEKTFIRMA A/S
KRONPRINSENSGT. 17
TLF. 423275
OSLO JULI - 49

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 53/280. Heierstuveien 24-32.	Journalnr. 66/1357.	Tegn. nr. 1-2-.
Arbeidets art Vindfang m/verandaer.	Innlevert 18/5-66.	
Bygningens art		
Byggherre M. Flordal, Heierstuveien 24, Oslo 8.		
Byggemelder Tor M. Østby, Heierstuveien 28, Oslo 8.		

Dato 6. juli 1966. SN/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til områdekartet med Byplankontorets påtegning av 11/6-66.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

S. Nesheim
fung.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

BL. B 16 B. R. A. 4899/65. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Vindfang med verandaer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Heierstuveien 24 - 32.	gnr. 53, bnr. 280.	66/1357

Byggherre

Herr M. Flordal
Heierstuveien 24

OSLO-8.

Ansvarshavende

Tömmermester Kjell Syversen
c/o Den Norske Creditbank
Plankontoret

Kirkegaten 21

OSLO-1.

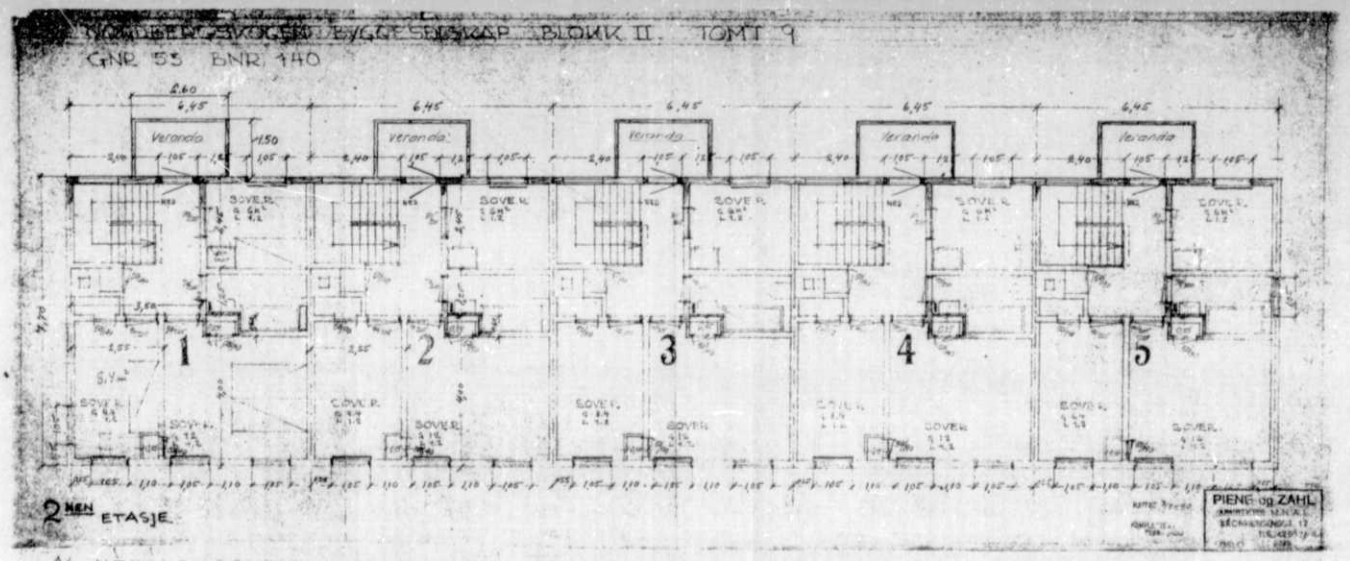
Dato 19. juni 1968.

HB/KL.

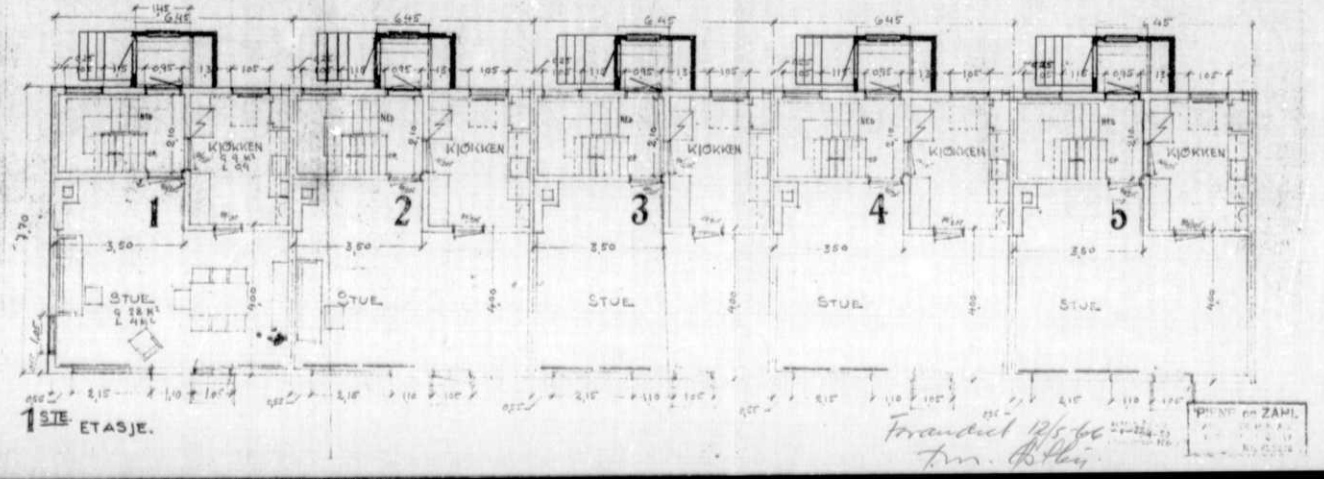
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Braathen.

C-15. ANDVOKD. 10 000. 7044/66.



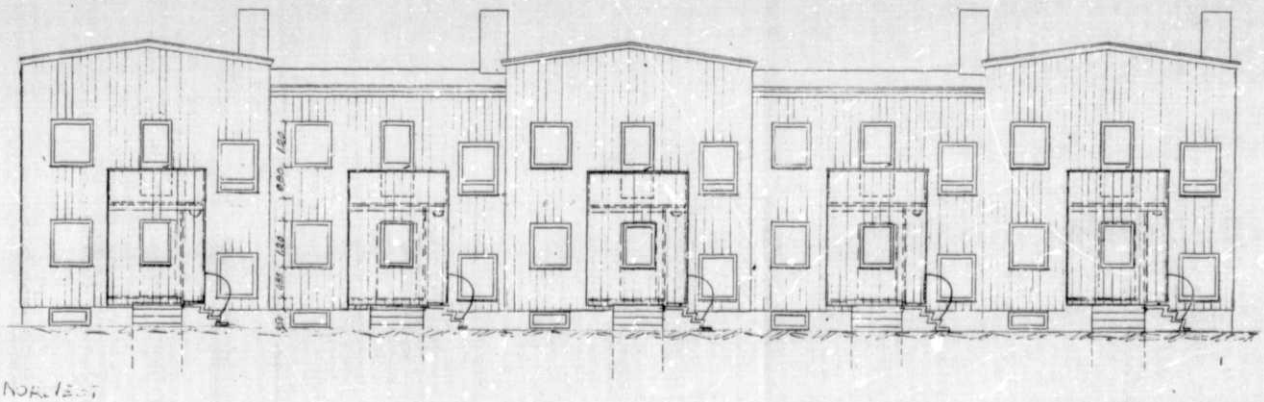
A/S NORDBERGSVOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II. TOMT 9
GNR. 53 BNR 140



Forandret 12/5 for
Trm. [illegible]

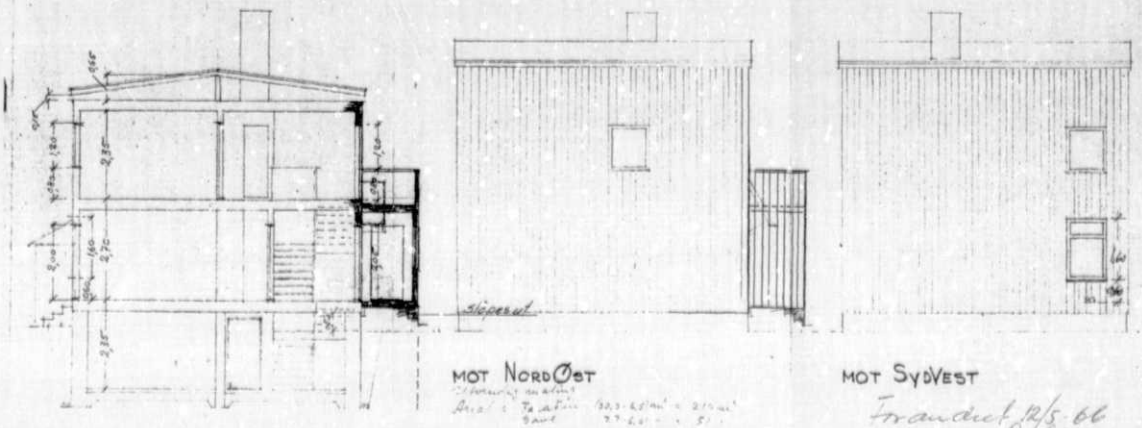
1

A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II TOMT 9
GNR 53 BNR 140



NORDVEST

A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II TOMT 9
GNR 53 BNR 140



SNITT

MOT NORDØST

MOT SYDVEST

Framdrift 12/5 66
M. Aahlin

PIENE OG ZAHL

2

199503677

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

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

1. Melding etter §§85,86

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

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

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

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

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

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

Ansvarlig for utarbeidelse
Godkjent av : Sist revidert

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

12

199503677

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Andersen, Bjørn
Heierstuveien 32

0880 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950061521	95/81153

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjersti Høglund	15. desember 1995

Arbeidssted : 053/0393 Heierstuveien 32
Byggherre : Andersen, Bjørn, Heierstuveien 32, 0880 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG -BOD/TERRASSE

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 15.12.95 på kartet.

Bod ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter, dvs. branncellebegrensende konstruksjoner må være brannklassifisert B30.

Det anmodes om at rekkverk og terrassens plassering korrigeres i forhold til omsøkte. Eksisterende bolig er en boenhet i et av flere rekkehus, dvs. dette området i Heierstuveien er preget av homogen bebyggelse. Denne bebyggelsen har svært knapp detaljering og rene enkle former, slik at det etter vår vurdering er svært viktig å tilpasse seg dette enkle uttrykket. Terrassens plassering bør ikke forskyves i forhold til boligens hovedkropp og rekkverket bør ikke avtrappes. Kfr. blå anmerkning på tegningene. Korrigerte tegninger må innsendes.

Det må sendes inn korrigert kart hvor terrassens mål er i samsvar med korrigerte tegninger.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer. Oppfylling av terrenget må ikke påbegynnes nærmere nabogrense enn 1,0 meter.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Ansvarshavende være godkjent.
02. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
03. Korrigerte kart være innsendt og godkjent.

199503677 12

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjersti Høglund
Avd.ark.I

12

199503677

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Andersen, Bjørn
Heierstuveien 32

0880 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950061521	96/8641

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjersti Høglund	9. februar 1996

Arbeidssted : 053/0393 Heierstuveien 32
Byggherre : Andersen, Bjørn, Heierstuveien 32, 0880 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG -BOD/TERRASSE

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 6-7, og kart med vår påtegning av 09.02.9 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1-2-3-4, samt kart med vår påtegning av 18.12.96, utgår og må makuleres.

Vi gjør Dem oppmerksom på at mappe med approbert byggesak alltid skal være tilgjengelig på arbeidsstedet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjersti Høglund
Kjersti Høglund
Avd.ark.I

12

199503677

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Aarvik, Alf
Trygve Strømbergs vei 16A

1263 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950061521	96/25784

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Cao Phu	22. april 1996

Arbeidssted : 053/0393 Heierstuveien 32
Byggherre : Andersen, Bjørn, Heierstuveien 32, 0880 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG -BOD/TERRASSE

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 15.12.96 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Påvisning.
For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Påvisning og kontroll må meldes dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

199503677 12

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Cao Phu
Ing.II

Oslo kommune
Veivesenet

12

199503677

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5

Deres ref.	Deres brev	Vår ref.	Dato
Mappenr.		J.Bjerkelund	
95/061521		tlf 22 66 20 36	19.10.95

GNR. 053 BNR. 0393 HEIERSTUVEIEN 32
TILBYGG - BOD / TERRASSE

1. DISPENSASJON FRA VEGLOVENS KRAV TIL BYGGEAVSTAND FRA VEI (§ 29).

Med hjemmel i veglovens § 30 gis dispensasjon fra byggegrenser fastsatt i veglovens § 29.
Dispensasjonen gjelder for en byggeavstand inntil 11,0 m fra regulert senterlinje Heierstuveien.

2. OPPFØLGING

Plan- og bygningsetaten anmodes om å påse at veglovens bestemmelser om byggegrense blir fulgt. Kfr. plan- og bygningslovens § 70.

Med hilsen
Oslo veivesen

Arne Hvamstad
seksjonsleder

Jan Bjerkelund
saksbehandler

MOTTATT
23. OKT. 1995

POSTADRESSE: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
KONTORADRESSE: *Herslebs gate 19*, 0561 OSLO
TELEFON: 22 66 20 20, sentralbord
Direkte innvalg til *saksbehandlere*
22 66 22 06, vakta, døgnbetjent
TELEFAX: 22 66 29 68, vakta, døgnbetjent
22 66 21 69, arbeidsvarsling
22 66 21 15, tungtransport, dispensasjon
22 66 28 63, plan- og trafikkavdeling

199503677 12

EKSPEDISJONSDOKUMENT

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

OSLO VEIVESEN
SIKKER FREMKOMMELIGHET

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	053/0393 Heierstuveien 32	Mappenr.	95/061521 SB
Arbeidet og bygningens art	TILBYGG - BOD/TERRASSE	Innlevert	28,09,95
Bygghørre	Andersen, Bjørn, Heierstuveien 32, 0880 OSLO		
Anmelder	Andersen, Bjørn, Heierstuveien 32, 0880 OSLO		

2 Sakstypekategori

Kjersti Høglund 19/10-95
Saksbehandler PBE

Oversendes Oslo veivesen i forbindelse med:

☒ **Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29**

Bygnings avstand til Heierstuveien (vei/gate)

på 11,0 m. fra regulert senterlinje

Dispensasjon innvilges (forutsetn. se vedlegg) ☒ innvilges ikke ☐

☐ ~~**Avkjørselsforholdene etter veglovens § 40 - 43**~~

~~Avkjørselsplan inntegnet på situasjonskart (m=1:500) eller utsnitt av reguleringskart (m=1:1000)~~
~~skal inneholde følgende: Avkjørselsbredde i kant regulert vei, frisikt, stigning, snumulighet for bilene,~~
~~nødvendige p-plasser.~~

~~Avkjørselsplan godkjent ☐ ikke i orden ☐~~

~~Approbasjon kan gis.~~

Oslo veivesen, 19/10 - 95
(dato)

Jan Bjørkelund
Saksbehandler

Vedlegg:

☐ Dispensasjon fra vegloven med betingelser

☐ Godkjent avkjørselsplan med betingelser

199503677 12

Bod og terrasse

Bygningenheten godkjennes som inntegnet med rødt
og slik den er målsatt på kartet.
Påvisning er nødvendig/~~unødvendig~~.

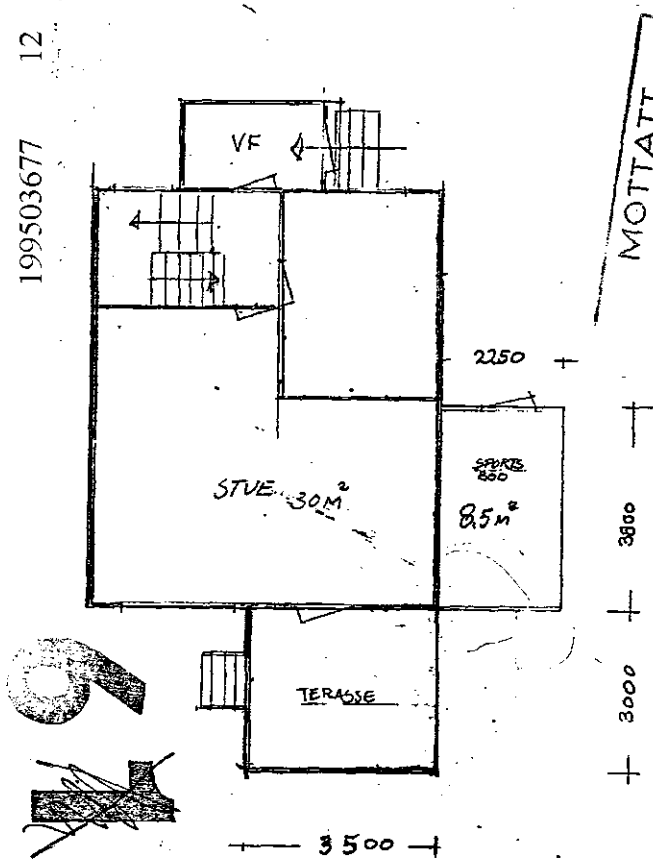
For PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Oslo, den 9/2 1996

Kjersti Haglund

ERSTATTER KART
DATERT 18/12-95

199503677 12

. OSLO, DATO 24.9.95



MOTTATT
28. SEP. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

PLAN HEIERSTUVN 32
GR.NR. 53 BR.NR. 393

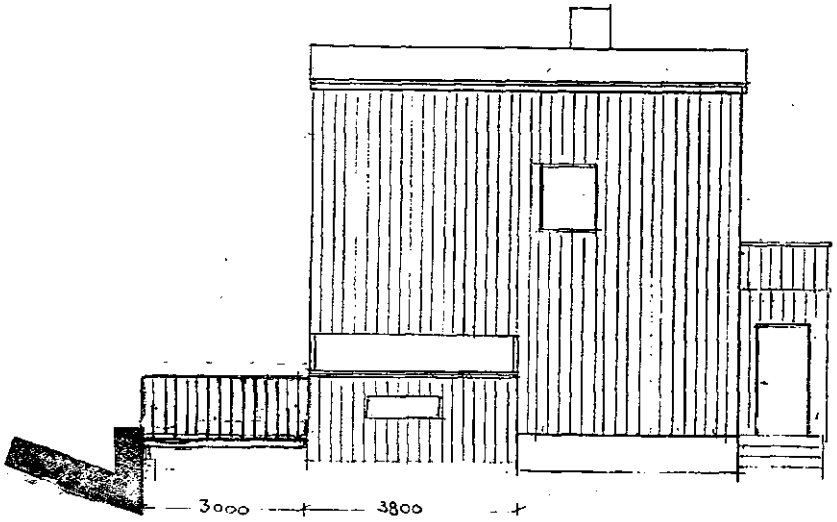
MÅL 1:100

199503677 12

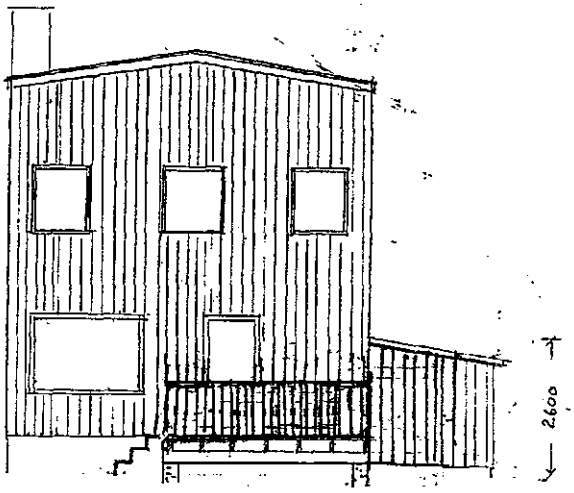
OSLO DATO 24.9.95

MOTTATT
28. SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

FASADE NORDØST



FASADE SYD



BJØRN ANDERSEN HEIERSTUVN 32
GNR. 53 BNR. 393

MÅL 1:100

ANDREAS HANNISDAL
HEIERSTUVEIEN 32
0880 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.01.2025
	202456787 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	HEIERSTUVEIEN 32	Eiendom:	53/393/0/0
Tiltakshaver:	ANDREAS HANNISDAL	Søker:	ANDREAS HANNISDAL
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Heierstuveien 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 20.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

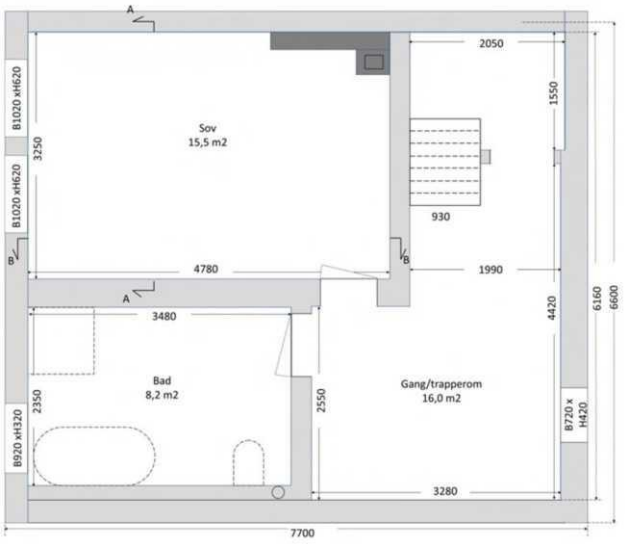
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456787			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			1/5
Snitt kjeller			1/8

Klagefristen er tre uker

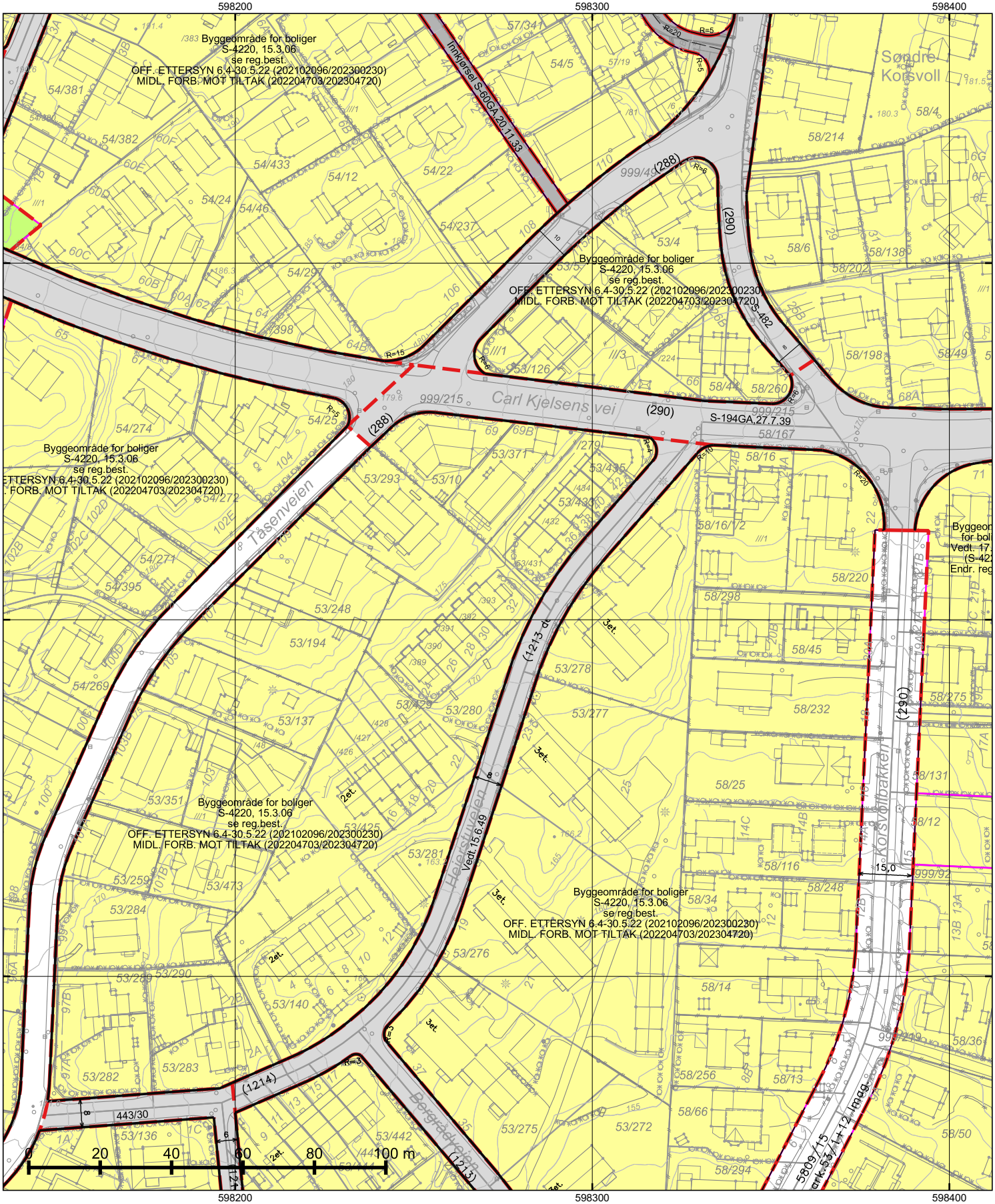
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
enhet 3-ukers byggesaker



PLAN KJELLER
1:100
19.03.2024
HEIERSTUVEIEN 32
Gårds-/bruksnummer: 53/393



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

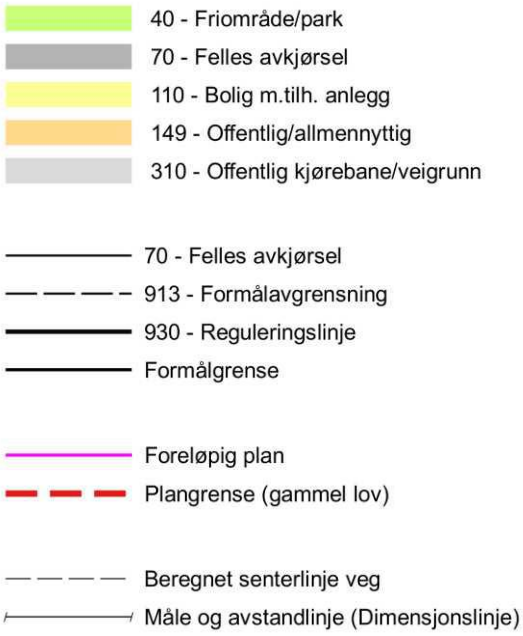
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

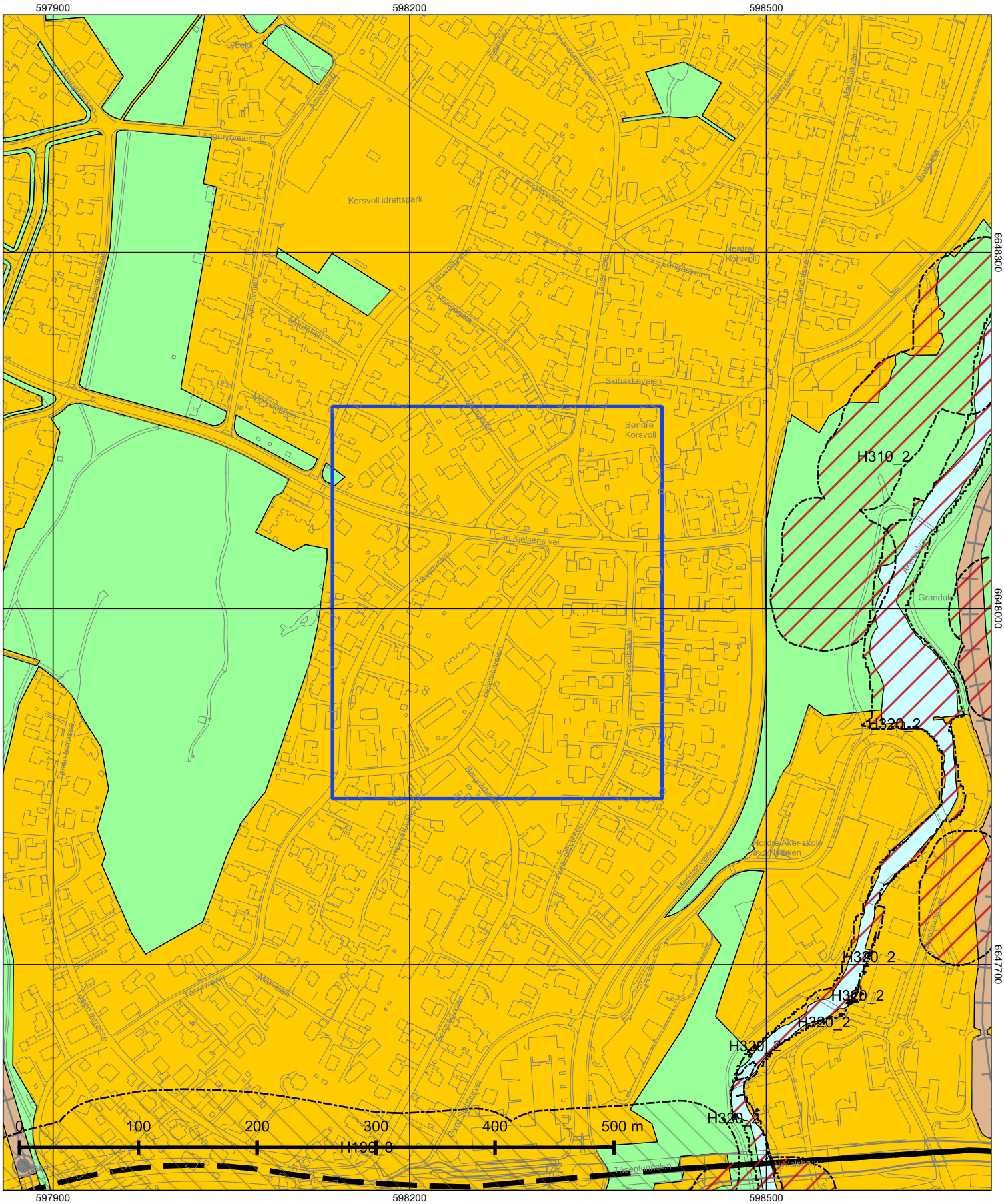
PlottID/Best.nr: 164456/ 86541928
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/393

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: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164456/86541928
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



Energiattest



Adresse **Heierstuveien 32, 0880 OSLO**	
Dato for energimerking **24.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373509**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80898231**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **393**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **193,34**

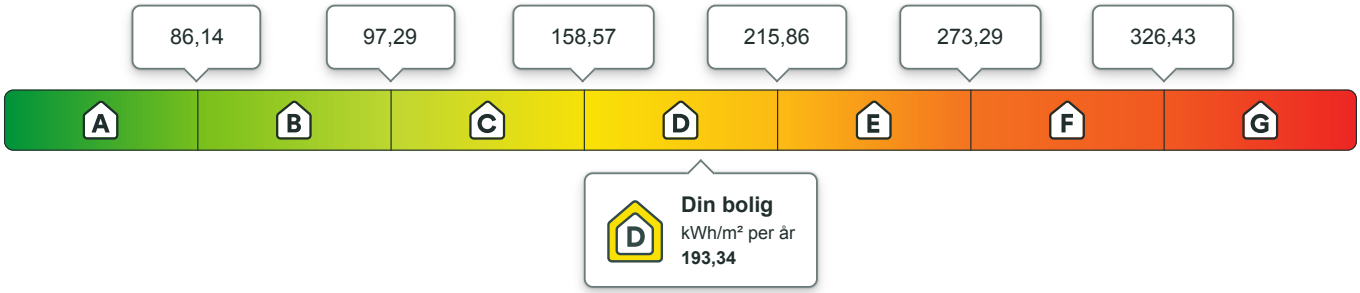
Heierstuveien 32, 0880 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
28 462,57	**193,34**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Heierstuveien 32, 0880 OSLO

Detaljering

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

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

Heierstuveien 32, 0880 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: 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.

Heierstuveien 32

Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvollbakken Linje 25	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	8 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km

BARNEHAGER

Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	11 min
Spar Tåsen	11 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	11 min
Apotek 1 Tåsen Senter	11 min
Torgbygget Vinmonopol	16 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	8 min
Tåsen skole	12 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

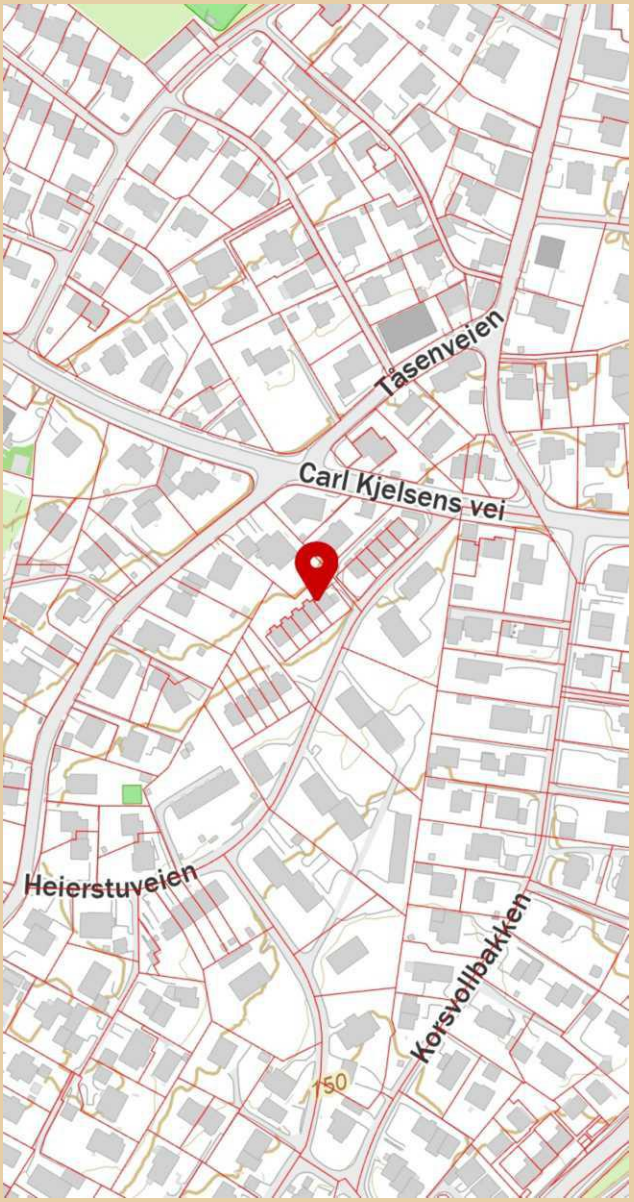
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

Heierstuveien 32

Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvollbakken Linje 25	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	8 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km

BARNEHAGER

Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	11 min
Spar Tåsen	11 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	11 min
Apotek 1 Tåsen Senter	11 min
Torgbygget Vinmonopol	16 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	8 min
Tåsen skole	12 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

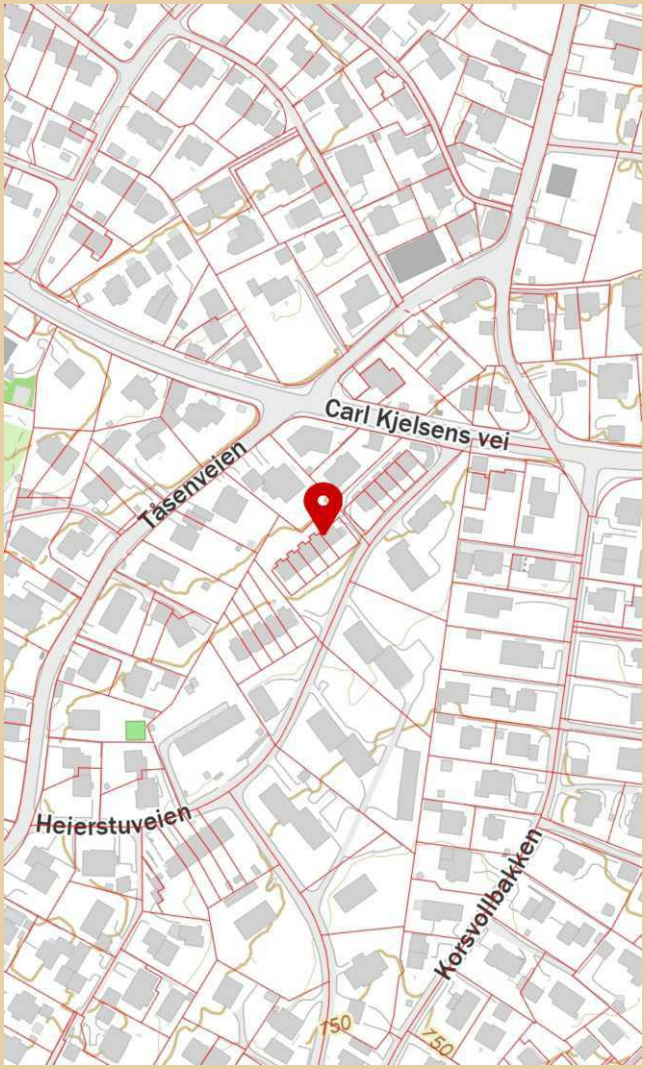
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heierstuveien 32, 0880 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 393 og Gnr. 53, Bnr. 280, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260336

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
