

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

HEIASVINGEN 9

PRISANTYDNING
12 600 000,-

Sjelden mulighet i et av byens mest attraktive områder |
Vestvendt hage og terrasse | Garasje med el-lader

BRA-I
153 kvm

OM EIENDOMMEN

Heiasvingen 9 - En sjelden mulighet i et av byens mest attraktive og barnevennlige boområder. Her får du en innholdsrik og lekker del av firemannsbolig over to plan, med nydelig vestvendt terrasse og direkte adkomst til store hage. Hjemmet er oppgradert med to bad som ble pusset opp i 2017, kjøkkenet ble modernisert i 2022, ny varmepumpe 2018 og garasjen ble bygget 2005. Tilbaketrukket i en rolig blindvei med et fantastisk bomiljø.

Høydepunkter:

- Stor og lekker del av firemannsbolig
- Vestvendt terrasse med sol fra lunsj til kveld
- Stor, barnevennlig hage med lekeapparater
- Hage på begge sider av boligen
- 4 soverom + kjellerstue og godt med bodplass
- Snekkerbygdøløsninger og moderne hvitevarer
- Varmepumpe, peis, varmekabler og oppgradert el-anlegg
- Garasje og ladepunkt for el-bil
- Kort vei til barnehager, skoler, trikk og butikker

Dette er et hjem som kombinerer komfort, sjarm og enestående beliggenhet.

Velkommen til Heiasvingen!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	153 m²
Bruksareal (BRA)	153 m²
BRA-I	153 m²
Tomteareal	2246 m²
Antall rom	7
Antall soverom	4
Byggeår	1950
Energimerking	E - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 12 600 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 2 500,-
<u>Omkostninger</u>	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 315 000

VISNINGER

31.05.2026 kl. 15:30 -16:30

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk, med plass til yttertøy og en naturlig overgang videre inn i boligen. De lyse flatene og den åpne løsningen gjør at rommet oppleves innbydende fra første steg.

Stue

Stuen er et lyst og luftig oppholdsrom med store vindusflater og en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, og peisen gir en lun ramme på kjølige kvelder. Den direkte adkomsten til terrassen gjør rommet ekstra sosialt og funksjonelt i sommerhalvåret.

Kjøkken

Kjøkkenet ble modernisert i 2022 og fremstår som et gjennomtenkt og stilrent rom med Mørkekjøkken og spesialtilpassede fronter i Valchromat. Integreerte hvitevarer fra 2022, god arbeidsflate og en åpen løsning mot stuen gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Soverom - hovedetasje

I hovedetasjen ligger et rolig og lyst soverom med varmemefolie under gulvet og god plass til garderobe. Et behagelig rom som fungerer godt både som hovedsoverom eller gjesterom.

Bad - hovedetasje

Badet i hovedetasjen ble modernisert i 2017 og har fliser, varmekabler og en praktisk dusjløsning. Et tidløst og velholdt bad med dokumentert membranarbeid.

Kjellerstue

Kjellerstuen er et fleksibelt og innbydende rom som fungerer like godt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor. Store vinduer gir godt dagslys, og varmpumpen sørger for behagelig temperatur året rundt. Rommet oppleves som en naturlig del av boligen.

Soverom og oppholdsrom - Kjeller

Kjelleren er godkjent for varig opphold og inneholder to romslige soverom med nye vinduer fra 2022/2023. Rommene har gode møbleringsmuligheter og passer perfekt som ungdomsrom, gjesterom eller arbeidsrom. I tillegg finnes praktiske lagringsmuligheter i tilknyttede boder.

Bad - Kjeller

Kjellerbadet ble modernisert i 2017 og har fliser, varmekabler og dusjhjørne. Løsningen er tilpasset nivåforskjellen i kjelleren og fungerer godt i hverdagen. Et romslig og praktisk bad med moderne uttrykk.

Terrasse og hage

Fra stuen åpner terrassedøren seg mot en stor, vestvendt terrasse – delvis overbygget og perfekt for både hverdagsmiddager og større sammenkomster. Trappen leder ned til en flat, solrik og skjermet hage med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Et trygt og romslig uterom for både lek, avslapning og hageglede.

Garasje og lagringsplass

Boligen har svært gode lagringsmuligheter samlet på ett sted. Du disponerer halvparten av en dobbeltgarasje med elbillader installert i 2019, og har i tillegg egen oppstillingsplass foran garasjen. Garasjen gir både trygg parkering og ekstra oppbevaringsplass til sesongutstyr, verktøy og sykler. I kjelleren finnes det også praktiske boder som gir ytterligere lagringskapasitet, slik at boligen oppleves ryddig og funksjonell i hverdagen.

Beliggenhet

Heiasvingen 9 ligger som en naturlig del av den lille hagebyen i Heiasvingen, et område kjent for sine grønne hager, rolige omgivelser og et nabolag der folk faktisk kjenner hverandre. Den korte blindveien og fraværet av gjennomgangstrafikk gir en trygg og skjermet atmosfære, og de felles uteområdene brukes flittig gjennom året. Det er et sted som oppleves både lunt og levende, og hvor nærheten til fjorden og de grønne omgivelsene gir en ekstra kvalitet i hverdagen.

Nærhet til skole og barnehage

Området rundt Holtet er kjent for gode og stabile skoletilbud, og fra Heiasvingen 9 har man flere alternativer innen kort rekkevidde. Bekkelaget skole ligger bare noen minutters gange unna, og det samme gjør Brannfjell ungdomsskole. For de minste finnes barnehager som Kongsveien, Sportsplassen og Frierveien innen behagelig gangavstand. Det gjør hverdagslogistikken enkel, og mange setter pris på at barna kan gå eller trilles til det meste.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet er en av de store styrkene ved å bo her. Fra Sportsplassen holdeplass, bare fire minutter unna, går både trikk og buss med hyppige avganger. Linje 13, 19 og 74 tar deg raskt videre, og reisetiden til sentrum er kort. Nordstrand stasjon ligger også innen rekkevidde for dem som foretrekker tog. I tillegg er området godt knyttet til hovedveinettet; Kongsveien leder deg raskt ned til Mosseveien/E18, som gir en effektiv forbindelse både mot sentrum og sørover mot Nordstrand, Bunnefjorden og videre ut av byen. Det gjør det enkelt å kombinere et svært godt kollektivtilbud med smidig adkomst til motorvei når man først trenger bilen.

Fasiliteter og shopping

Hverdagsbehovene dekkes godt i nærområdet. Joker Holtet ligger bare noen minutter unna og holder åpent også på søndager, mens Jacobs Holtet gir et bredt og kvalitetsorientert utvalg for dem som liker å handle litt ekstra godt. I tillegg ligger Sæter Torg en kort spasertur unna, med kafeer, restauranter, vinbar, apotek og flere butikker. Det gjør det enkelt å kombinere praktiske ærender med små pauser og hyggelige stopp i løpet av dagen.

Aktiviteter og rekreasjon

For den som liker å være aktiv, byr området på mange muligheter. Bekkelaget skolehall og B kkelagshallen ligger i nærheten og brukes flittig til alt fra ballspill til trening. Best Trening og Mudo Nordstrand gir gode innend rsalternativer, mens Ekebergsletta og Ekebergparken åpner for turer, lek, idrett og naturopplevelser året rundt. Om vinteren prepareres det skispor på Brannfjell, og sommerstid er det kort vei til badeplasser langs fjorden.

Lokale steder og attraksjoner

Holtet har en egen identitet som mange setter pris på. Her finner du små kafeer, lokale butikker og grønne lommer som gir området en rolig og samtidig levende atmosfære. Ekebergparken ligger innen kort avstand og byr på både kunst, utsiktspunkter og turstier, og det er enkelt å ta seg videre til Bjørvika og sentrum til fots eller med trikk. Et lite lokalt særpreg er den gamle eika ved sнопlassen i Heiasvingen: et kjent landemerke og et lite stykke historie som har st tt her i generasjoner.

Budgivning

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

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

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

Oppgjør

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

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Boligkjøperforsikring

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

Copyright

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

Forhold ved boligen

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

BILDEGALLERI







Første etasje



















































Underetasje













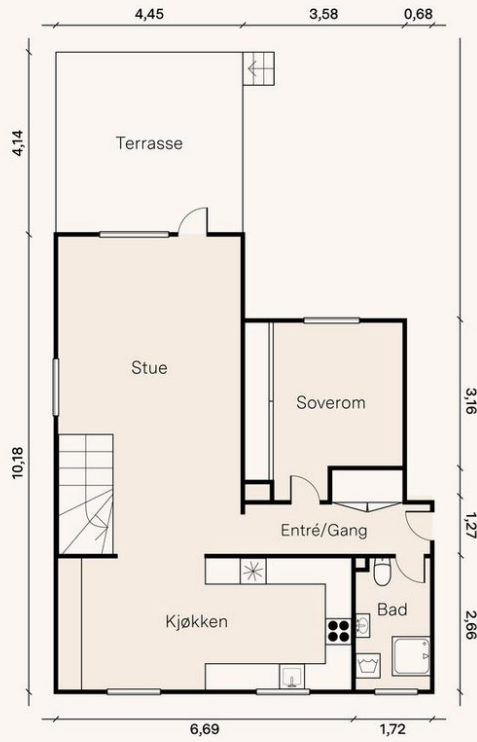








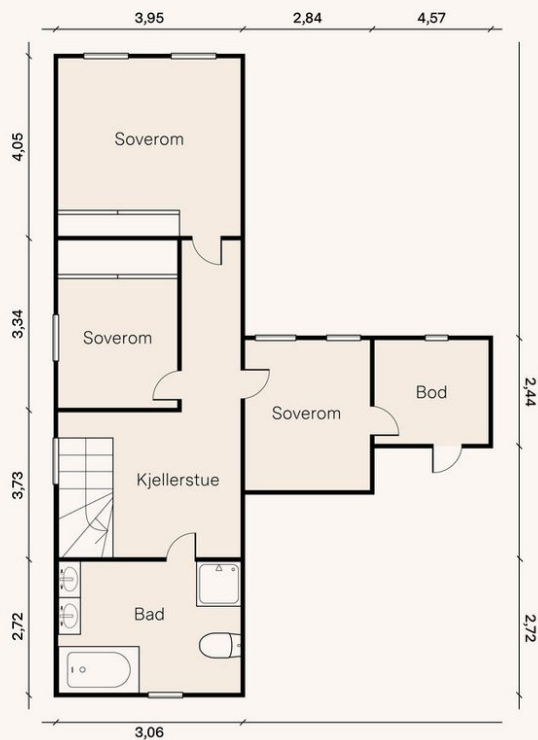




Heiasvingen 9

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

Boa



Heiasvingen 9

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

Boa























STANDARD

Boligen er over 2 plan, 1. etasje samt kjeller og med inngang i 1. etasje + at det medfølger 1/4 ideell andel av lagringsloft.

Boligen er innredet med:

1. etasje:

Entre/gang, bad, soverom, kjøkken m/spiseplass og stue.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget og trapp ned til hage.

Kjeller:

Kjellerstue m/trapp, bad, 3 soverom og bod.

Romhøyde 2,20 m i kjellerstue og 2,01 m i bod.

Fra ett soverom er det via bod utgang til fellesareal og trapp opp.

Det medfølger:

- Halvpart av dobbelgarasje som har et totalt gulvareal på ca 40 m².

- Felles vaskerom i kjeller med plass til egen vaskemaskin.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Tilbygget eierseksjon i firemannsbolig i betong- og trekonstruksjoner.

* Etasjeskillere av trebjelkelag samt støpt kjellergulv på komprimerte masser.

* Opprinnelige yttervegger over grunnmur av bindingsverk. Veggene er utvendig er kledd med liggende, noe slitt kledning.

* Vinduer i 1. etasje og terrassedør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986 og 1991 og som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne. Kjellervinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2022.

* Valmtak i trekonstruksjon som er teknet med betongstein, uvisst når takstein ble lagt og det antas på 80-/90-tallet.

* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget og trapp ned til hage.

Det medfølger halvpart av dobbelgarasje med støpt plate som gulv. Vegger i åpent bindingsverk, som er fundamentert på Lecaramme

og med utvendig stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner, som er teknet med betongstein. Leddport med elektrisk portåpner. Gangdør i sidevegg. Ladepunkt for el-bil. Byggeår 2005.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er avvik fra disse.

Det er avvik fra dagens 1. etasje i forhold til rominndeling ved kjøkken og bad på opprinnelig tegning, ikke søknadspliktige endringer.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ikke montert snøfangere.

- Utvendig / Veggkonstruksjon

Ytterveggene antas å være bygget etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer. Huset er bygget i

en tid hvor det ikke var vanlig å isolere husene, uvisst vedrørende eventuell etterisolering.

- Utvendig / Vinduer - 2

Vinduer i 1. etasje og terrassedør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986 og 1991.

- Utvendig / Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Innvendig/ Rom Under Terreng

Rom under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligens opprinnelige del av grunnmur antas fundamentert på faste masser/fjell, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til fukttransport og kapillært sug over tid.

- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold / Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas utført etter praksis på byggetid, og det er synlig grunnmursplast som tyder på redrenering i forbindelse med kjellerutbygging i 1995. Dreneringen er dermed ca. 30 år gammel og har passert en betydelig del av forventet brukstid. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, og synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger tyder på noe fuktpåvirkning. Forholdet er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og byggemåte.

- Tomteforhold / Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i opprinnelig del består av betong med sparestein og antas fundamentert på fjell. I tilbygget del antas grunnmuren å være av Leca og fundamentert på komprimerte steinmasser. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren, og konstruksjonen fremstår uten synlige tegn til svekkelser.

- Våtrom / 1. etasje / bad / Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet i overgangen mellom sluk og tettesjikt, selv om det ikke er observert tegn til svikt.

- Våtrom / kjeller / bad / Sluk, membran og tettesjikt

Badet har en avløpsløsning hvor slukfunksjonen er løst med nedfelt pumpekum i stedet for tradisjonelt gulvsluk. Avløp fra dusjrenne, servant og badekar er samlet til kummen, og videre avløp er avhengig av mekanisk pumpe til tilkoblingspunkt i annet rom. Løsningen gir økt sårbarhet ved pumpevikt og større usikkerhet knyttet til tetthet ved pumpekum og gjennomføringer, da dette i liten grad lar seg kontrollere ved visuell befaring. Manglende eget slukpunkt under badekar gir også redusert sikkerhet ved lekkasje/vannsløp fra badekaret.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Eierseksjon i firemannsbolig

INNHold

Gulv: Parkett, laminat og fliser. Støpt/pusset bodgulv.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himlinger: Malt panel og malte flater.

Bad 1.etasje:

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil, høyskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger/-dører. Elektrisk håndkletørker. Flislagt badegulv med varmekabel.

Bad kjeller:

Dobbelservant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc badekar og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket gulv. Flislagt badegulv med varmekabel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med snekkerbygde fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate av kompaktlaminat. Avtrekksvifte. Integrrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt nisje for kjøleskap. Det er montert komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- * Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i badene - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * 200 l varmtvannsbereder fra 2000, som er montert i felles vaskerom.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og som ble lagt nye i 2017. Vannrørene er lagt med fordelerskap i begge badene. Noe kobberrør ved varmtvannsbereder.
- * Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør.
- * Varmekabler i badegulvet i 1. etasje og alle kjellergulv, bortsett fra i boden. Varmefolie under laminat i soverommet i 1. etasje + varmpumpe, luft-til-luft i kjellerstuen, forøvrig panelovner.
- * Peis m/innsats i stuen i 1. etasje.
- * 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Eget panelskap i kjeller med fordelingskurser med jordfeilautomater, skapet er for kjeller og garasje. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje. I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eiertid.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Seksjonen disponerer halvparten av en dobbeltgarasje, det er også oppstillingsplass utenfor garasjen. Selger installerte el-billader i garasjen i 2019.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

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

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

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

Totalrenovering av badene i 2017. Lagt ny membran, nye sluk, rør-i-rør-system, nye varmekabler, fliser, møbler og ventilasjonsvifte.

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Garantibevis for membran av MEMBRAN EXPRESS SERVICE AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

det ble lagt ny membran i henhold til Byggebransjens våtromsnorm.

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble skiftet sluk tilknyttet dusj, som leder videre til opprinnelig sluk i 1 etasje. I kjeller er alle sluk skiftet ut i 2017. Selger har foto av arbeidsprosessene.

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

Ja, kun av faglært

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

Det ble lagt nye varmekabler og nye el-uttak. Det ble gjennomført en totalrenovasjon av det elektriske anlegget i 2021. I denne forbindelse ble det byttet ledningsnett i 1. etg og montert nye sikringer.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring av KW Elektro. All dokumentasjon ligger på boligmappen.no

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

Ja, kun av faglært

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

Alle vinduer i kjelleren ble byttet ut i 2023. Vinduene og lysgraver ble utvidet.

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

Forklar:

Arbeidet ble utført av AM Betongsaging AS

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

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.? Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble sprengt ut og bygget i 1995

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

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

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

Det ble søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller i februar 2026 og dette ble godkjent. Kjelleren er følgelig godkjent fra varig opphold.

Har boligen loft? Ja

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

Ja, kun av faglært

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

Det er utført totalrenovasjon av det elektriske anlegget i 2021.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er gitt samsvarserklæringer

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

Av hvem?:

Infratek Elsikkerhet AS utførte kontroll 24. september 2021 på vegne av Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Det ble gjennom kontrollen bekreftet at" Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret"

Har boligen garasje eller carport? Ja

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

Ja, kun av faglært

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

Det er byttet motor på garasjeporten

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

Forklar:

Det ble utført av Portspesialisten

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

FORBEHOLD

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående plansak

Saksnr 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

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

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

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

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

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

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

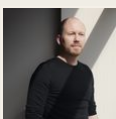
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han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

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

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

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

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Heiasvingen 9, 1177 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 152, bnr. 48, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 23.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26100

Eiendomsverdi ref nr: YS1383

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilbygget eierseksjon over 2 plan i firemannsbolig. Boligen har inngang i 1. etasje samt kjeller som er innlemmet i leiligheten. Fra stuen er det utgang til vestvendt og delvis overbygget veranda på ca 18 m², hvorav ca 10 m² er overbygget. Meget gode solforhold og utsikt.

I regi av tidligere eier ble det i 2007 montert ny kjøkkeninnredning.

Nåværende eiere overtok boligen i 2013 og har over tid fått utført tilbygg og oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2022 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.
- * I 2022 ble det montert nye vinduer i innredet del av kjeller.
- * I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje.
- * I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil.
- * I 2018 ble det montert varmepumpe i kjellerstuen, luft-til-luft.
- * I 2017 ble begge badene modernisert/flislagt.
- * Boligen har gjennomgått en generell oppgradering av innvendige flater.

* I 2005 ble det bygget garasje.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet familiebolig med attraktiv beliggenhet.

Eierseksjon i firemannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Tilbygget eierseksjon i firemannsbolig i betong- og trekonstruksjoner.
- * Etasjeskillere av trebjelkelag samt støpt kjellergulv på komprimerte masser.
- * Opprinnelige yttervegger over grunnmur av bindingsverk. Veggene er utvendig er kledd med liggende, noe slitt kledning.
- * Vinduer i 1. etasje og terrassedør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986 og 1991 og som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne. Kjellervinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2022.
- * Valmtak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein, uvisst når takstein ble lagt og det antas på 80-/90-tallet.
- * Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget og trapp ned til hage.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Kjeller:
Stort, flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2017 ble begge badene modernisert/flislagt og eiere har dokumentasjon knyttet til membranarbeid, samt kontraktsbeskrivelse av planlagt utførelse.

I badet i kjeller er det ikke sluk under badekaret, kun slukrenne i dusjhjørnet. Avløpsrøret fra kar, servant og slukrenne er ledet til kar/beholder i gulvet, hvor det er montert pumpe. Avløpsvannet pumpes til avløpsrør i felles vaskerom. Det antas at denne løsningen er valgt, fordi nivået på badegulvet ligger lavere enn vaskeromsgulvet/avløpsrøret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2007 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
I 2022 ble det montert nye, snekkerbygde fronter og nye integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom kjøkken og stue. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i badene - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * 200 l varmtvannsbereder fra 2000, som er montert i felles vaskerom.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og som ble lagt nye i 2017. Vannrørene er lagt med fordelerskap i begge badene. Noe kobberrør ved varmtvannsbereder.
- * Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør.
- * Varmekabler i badegulvet i 1. etasje og alle kjellergulv, bortsett fra i boden. Varmefolie under laminat i soverommet i 1. etasje + varmepumpe, luft-til-luft i kjellerstuen, forøvrig panelovner.
- * Peis m/innsats i stuen i 1. etasje.
- * 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Eget panelskap i kjeller med fordelingskurser med jordfeilautomater, skapet er for kjeller og garasje. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.
- I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje.
- I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eiertid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- * Dreneringen og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, men det er synlig grunnmursplast og det antas at det ble redrenert ved utbygging i kjeller i 1995.
- Opprinnelig del av grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger, som er synlig i vaskerommet.
- Dreneringen er ca 30 år og vurderes til TG 2 etter alder og byggemåte.

- * I opprinnelig del er det grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell. Det antas at det er Leca som grunnmur i tilbygd del, som er fundamentert på komprimerte steinmasser.
- Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Takvann er ikke i rør ledet bort fra

Beskrivelse av eiendommen

grunnmuren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjon i firemannsbolig

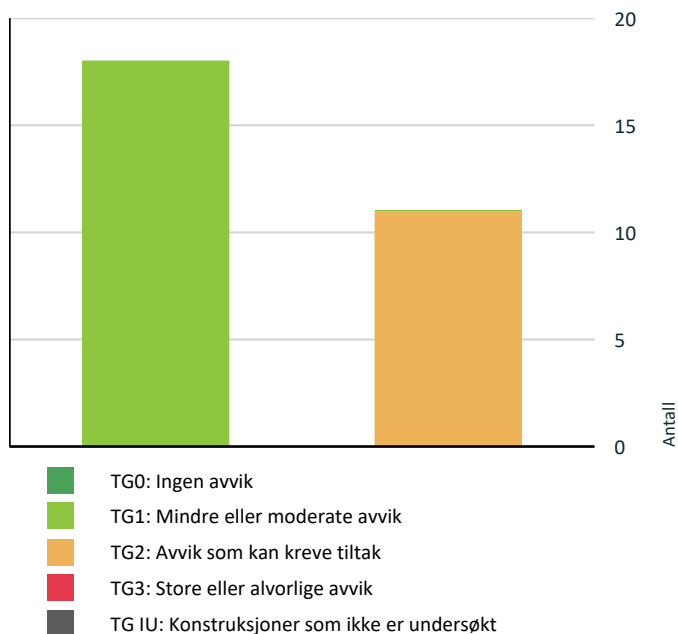
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Det er avvik fra dagens 1. etasje i forhold til rominndeling ved kjøkken og bad på opprinnelig tegning, ikke søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier.

Rapporten begrenser seg til eierseksjonen og det som normalt vil omfattes av seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger. I et lite boligsameie er en seksjonseier automatisk svært deltagende i ytre vedlikehold, slik at disse forholdene også i hovedtrekk er beskrevet/vurdert. Terrasse, vinduer og dører vurderes dersom takstingeniøren finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og senere tilbygg. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik


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

Eierseksjon i firemannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I FIREMANNSBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Til- ombygging I 1995 ble det tilbygget med soverom i kjeller, med terrasse over.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Valmtak trekonstruksjoner som er tekket med betongstein, uvisst når takstein ble lagt og det antas på 80-/90-tallet.

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Valmtaket er tekket med betongstein, antatt lagt på 1980-/90-tallet. Ukjent alder og eldre taktekking gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Manglende snøfangere kan gi risiko for snøras fra taket der personer eller eiendom kan bli utsatt.

Tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes der snøras kan utgjøre fare.

Tilstandsgrad for taktekkingen/-stein er vurdert med tanke på alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvann er kun delvis ledet bort fra grunnmuren i rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takvann er delvis ledet bort fra grunnmuren i rør, noe som reduserer fuktbelastningen mot grunnmuren på disse stedene. Der takvann ikke ledes kontrollert bort, kan det fortsatt gi økt vannbelastning mot grunnmur og drenering.

Tiltak:

Det anbefales at alt takvann ledes kontrollert bort fra grunnmuren, for å redusere risiko for fuktbelastning og belastning på dreneringen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk, som utvendig er kledd med stående kledning.

Ytterveggene antas å være bygget etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer. Huset er bygget i en tid hvor det ikke var vanlig å isolere husene, uvisst vedrørende eventuell etterisolering.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger, men kledningen ser slitt ut og med noe blærer - trolig etter tidligere å ha blitt påført linolje.

Tilstand er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner og alder.

Veggene antas å være noe tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene har ingen synlige konstruktive skader, men alder, slitt kledning/blærer i overflatebehandling og lavere/ukjent isoleringsnivå sammenlignet med dagens krav.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Yttervegger fra 1950 antas bygget etter byggeårets krav og vurderes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Det er ikke observert sprekker eller konstruktive skader, men kledningen fremstår slitt og med noe blærer, trolig etter tidligere overflatebehandling med linolje. Veggene er tynnere og har lavere isoleringsevne enn dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendig kledning og overflater. Etter-/tilleggisolering bør vurderes ved fremtidig oppgradering.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2022.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje og terrassedør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986 og 1991.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer/dør med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Vinduer og terrassedør med isolerglass og trekarmen fra 1986 og 1991, har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og dørene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduer og terrassedør med isolerglass og trekarmen fra 1986 og 1991 er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget.
Eier opplyser at det i regi av tidligere eier ble lagt ny tekking samt terrassebord av Kebony.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eier opplyser at det før 2013, i regi av tidligere eier, ble lagt ny tekking samt terrassebord av Kebony. Tekkingens alder og oppbygging gir noe usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet, selv om terrassebord av Kebony normalt har god holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av terrassegulv, overganger og tekkingen under terrassebordene. Vedlikehold eller fornyelse vurderes ved tegn til slitasje eller uttetheter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Motorisert markise ved terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og fliser.
Støpt/pusset bodgulv.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malt panel og malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag samt støpt kjeller på komprimerte masser.
Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsrapport

Kjeller) 2 soverom i opprinnelig del.

1. etasje)

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 11 mm.

* I soverommet ble det målt høydeavvik på 8 mm.

Kjeller)

* I soverommet nærmest boden ble det målt høydeavvik på 10 mm.

* I det andre soverommet i opprinnelig del ble det målt høydeavvik på 5 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis med innsats i stuen i 1. etasje.

Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Eiere opplyser at det har vært utført tilsyn ved pipe og ildsted, men det er ikke sendt over rapport som viser resultatet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellervegger er innvendig foret ut med treverk og isolert.

Hulltaking ble gjort i soverommet i opprinnelig del ved gavivegg. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påføring av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påføring med isolert bindingsverk. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking og fuksøk.

Det er ikke tilfarergulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng anses generelt å være utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligens opprinnelige del av grunnmur antas å være fundamentert på faste masser/fjell.

Det er ikke observert tegn til problemer ved befaring. Konstruksjonstypen gir likevel en viss usikkerhet over tid. Rom under terreng vurderes som en fukt- og belastningsutsatt konstruksjon der viktige funksjoner (drenering, utvendig fuksikring, tilbakefylling/komprimering og massestabilitet) i liten grad er visuelt kontrollerbare ved visuell befaring. Det foreligger ingen observerbare symptomer ved befaring, men konstruksjonstypen har likevel iboende risiko knyttet til grunnforhold og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Rom under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligens opprinnelige del av grunnmur antas fundamentert på faste masser/fjell, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til fukttransport og kapillært sug over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på innvendige overflater for tegn til fukt, saltutslag eller misfarging. Eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom etasjene, hvor det er lagt parkett på trinnene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er ikke uvanlig at innvendige dører i et hus med denne alder er justert eller trenger å justeres for ikke å subbe mot karm.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget garderober i entre/gang.

Skyvedørgarderober i to soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2017 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet legging av foliemembran samt påstøp med ny varmekabel. Sluket ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene i 2017, men ble videreført etter vurdering fra utførende entreprenør. På veggene ble det montert våtromsplater. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av malte flater.

Himling er av malt, med downlights.

- Det er montert vinduer i våtsonen, riktignok utenfor dusjveggene og med malte utforinger/gerikter og karm. Det antas at vinduene, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.

- Det er noe synlig innfesting i våtromsplater, typer på litt lite sparkelmasse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er ca 13 mm opp under terskel.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med synlig foringsring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plastsluk med synlig foringsring/klemring. Sluket ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene i 2017, men ble videreført etter vurdering fra utførende entreprenør. Slukets alder er ikke kjent, men det antas å ha høy alder. Sluket fremstår uten synlige tegn til svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre plastsluk gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet i overgangen mellom sluk og tettesjikt, selv om det ikke er observert tegn til svikt.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom sluket fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluket, samt oppfølging ved fremtidig oppgradering av badet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil, høyskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger/-dører. Elektrisk håndkjetørrer.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger bak dusjhjørnet på grunn av at dusjen ligger mot fellestrapp.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er våtromsplater som underlag. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er sparklede/malte våtromsplater i gjeldene dusj/bad.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Badet ble modernisert i 2017 og eiere har dokumentasjon knyttet til membranarbeid, samt kontraktsbeskrivelse av planlagt utførelse.

Badet har en avvikende avløpsløsning der slukfunksjonen er ivaretatt via pumpekum nedfelt i gulv. Avløp fra badekar, servant og slukrenne i dusjsone er samlet og ført til kum/holder i gulvet, og pumpes videre til avløpsledning i felles vaskerom. Det er ikke etablert sluk under badekar. Løsningen fremstår som valgt på grunn av lavere gulvnivå i badet enn tilkoblingspunktet for avløp.

Ved visuell kontroll er tettesjikt/membran i gulv ikke synlig. Det foreligger derfor ikke grunnlag for sikker verifikasjon av membranoppbrett og avslutning/tetting i overgang mot kum/pumpe, herunder utførelse i dusjsone og ved slukrenne.

Pumpebasert avløpsløsning medfører avhengighet av mekanisk funksjon. Svikt i pumpe, driftsstans eller tilbakeslag kan gi oppstuvning/overløp med vannbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Uavklart tettesjikt i gulv og ved overganger øker risikoen for fuktinntrengning ved lekkasje eller

Tilstandsrapport

vannsl. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader i gulvkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler, med mulig lukt, muggvekst og materialnedbrytning.

Eiere opplyser at løsningen har fungert uten registrerte problemer i deres eiertid.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er fliser.
Himling er malt, med downlights.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 42 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Flislagt baderom med slukrenne i dusjhjørne. Det legges til grunn at dusjonen har tettesjikt på gulv og vegger, men membranløsningens utførelse og tilslutning i overgang mot pumpekum kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Avløp fra dusj føres til pumpekum/avløpspumpe plassert under badekar, og avløpet pumpes videre til tilkoblingspunkt. Løsningen avviker fra tradisjonell slukløsning og er vurdert til TG 2 som følge av avvikende utførelse og økt sårbarhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har en avløpsløsning der gulvets slukfunksjon er løst med nedfelt pumpekum i stedet for tradisjonelt gulvsluk. Avløp fra dusjrenne, servant og badekar er samlet til kummen, og videre avløp skjer via pumpe til tilkoblingspunkt i annet rom. Løsningen innebærer at sluk-/avløpsfunksjonen er avhengig av mekanisk pumpe, og tettesjiktets tilslutning/avslutning mot pumpekum og gjennomføringer lar seg i liten grad kontrollere ved visuell befarung. Det er ikke etablert eget slukpunkt under badekar, avløpsrøret er ført til pumpen.

Tilstandsgrad er vurdert ut si fra at det er en spesiell løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Badet har en avløpsløsning hvor slukfunksjonen er løst med nedfelt pumpekum i stedet for tradisjonelt gulvsluk. Avløp fra dusjrenne, servant og badekar er samlet til kummen, og videre avløp er avhengig av mekanisk pumpe til tilkoblingspunkt i annet rom. Løsningen gir økt sårbarhet ved pumpevikt og større usikkerhet knyttet til tetthet ved pumpekum og gjennomføringer, da dette i liten grad lar seg kontrollere ved visuell befarung. Manglende eget slukpunkt under badekar gir også redusert sikkerhet ved lekkasje/vannsløp fra badekaret.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av pumpekum, pumpefunksjon, alarm/overløpsikring og tettesjiktets tilslutning mot kummen. Det bør vurderes tiltak for bedre lekkasjesikring, og løsningen bør følges opp jevnlig med kontroll og vedlikehold.

Dette er en spesiell løsning, men eiere opplyser at det ikke har vært noe problem med løsningen.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc badekar og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket gulv.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra kjellerstuen bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPlass OG TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med snekkerbygde fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate av kompaktlaminat. Avtrekksvifte. Integriert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt nisje for kjøleskap.

I 2007 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

I 2022 ble det montert nye, snekkerbygde fronter og nye integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom kjøkken og stue.

Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPlass OG TRAPP

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte, avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og som ble lagt nye i 2017. Vannrørene er lagt med fordelerskap i begge badene.

Det er rørskap i begge badene.

Det er stoppekraner i fordelerskapene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2000, som er montert i felles vaskerom.

Varmtvannsbereder er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens:

200 liters varmtvannsbereder fra 2000 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og risiko for lekkasje, selv om den kan fungere tilfredsstillende i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av berederen og tilkoblinger. Utskifting kan vurderes på sikt eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i badet i 1. etasje og kjellerstuen, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulvet i 1. etasje og alle kjellergulv, bortsett fra i boden. Varmefolie under laminat i soverommet i 1. etasje + varmepumpe, luft-til-luft i kjellerstuen, forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaringsdagen, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Eget panelskap i kjeller med fordelingskurser med jordfeilautomater, skapet er for kjeller og garasje. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

I 2021 ble det montert ny innmat i sikringskapet samt en generell oppgradering av ledningsnett i 1. etasje.

I 2019 ble det montert ladepunkt for el-bil.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med bytte av ledningsnett i 1. etasje og ny innmat i sikringskap, datert 19.9.2021

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ladepunkt for el-bil i garasjen, datert 13.5.2019

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av stikkontakt for varmepumpe, datert 18.9.2018

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres eiertid.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, men det er synlig grunnmursplast og det antas at det ble redrenert ved utbygging i kjeller i 1995.

Opprinnelig del av grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger, som er synlig i vaskerommet. Dreneringen er ca 30 år og vurderes til TG 2 etter alder og byggemåte.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid samt noe oppgradert ved tilbygging av kjeller i 1995 - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Drenering og fuktsikring av grunnmur i opprinnelig del antas utført etter praksis på byggetid, og det er synlig grunnmursplast som tyder på redrenering i forbindelse med kjellerutbygging i 1995. Dreneringen er dermed ca. 30 år gammel og har passert en betydelig del av forventet brukstid. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, og synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger tyder på noe fuktpåvirkning. Forholdet er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og byggemåte.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller. Takvann og terrengvann bør ledes bort fra grunnmuren. Fornyelse eller forbedring av drenering kan vurderes ved behov eller ved fremtidige arbeider rundt grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

I opprinnelig del er det grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell. Det antas at det er Leca som grunnmur i tilbygd del, som er fundamentert på komprimerte steinmasser.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Takvann er ikke i rør ledet bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Grunnmur i opprinnelig del består av betong med sparestein og antas fundamentert på fjell. I tilbygget del antas grunnmuren å være av Leca og fundamentert på komprimerte steinmasser. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren, og konstruksjonen fremstår uten synlige tegn til svekkelser.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i grunnmur eller overflater over tid som del av normalt vedlikehold.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring. HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- * Vedrørende innvendig trapp: Det er ikke montert håndløper på vegg.
- * Rekkverkshøyden på terrassen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.
- * Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp ned fra terrassen samt åpninger i rekkverket, som er for store.

Konsekvens/tiltak

* Innvendige trapp: Det er ikke montert håndløper på vegg.
For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens:

Manglende håndløper på vegg gir redusert støtte ved bruk av trappen. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg. Dette vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 88 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens:

Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 88 cm, noe som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm. Dette gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning av rekkverket for å bedre sikkerheten ved bruk av terrassen.

* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp ned fra terrassen samt åpninger i rekkverket, som er for store.

Konsekvens:

Manglende rekkverk på begge sider av utvendig trapp ned fra terrassen gir redusert fallsikring og støtte ved bruk av trappen. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trappen og utbedre åpninger i rekkverket slik at sikkerheten bedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Beskrivelse

Det medfølger halvpart av dobbelgarasje med støpt plate som gulv. Vegger i åpent bindingsverk, som er fundamentert på Leca-ramme og med utvendig stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner, som er teknet med betongstein. Leddport med elektrisk portåpner. Gangdør i sidevegg. Ladepunkt for el-bil.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

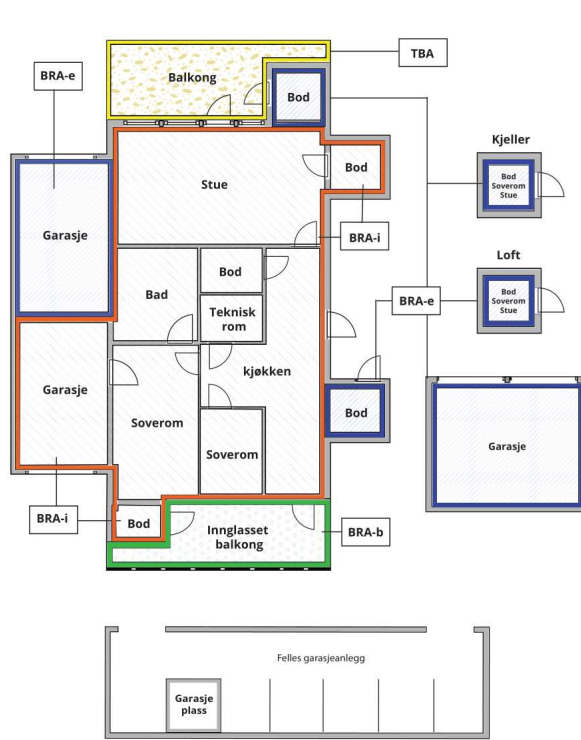
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Eierseksjon i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	18
Kjeller	78			78	
SUM	153				18
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken m/spiseplass og trapp		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, bad, 3 soverom, bod		

Kommentar

Eierseksjon i firemannsbolig.

Boligen er over 2 plan, 1. etasje samt kjeller og med inngang i 1. etasje + at det medfølger 1/4 ideell andel av lagringsloft.

Boligen er innredet med:

1. etasje:

Entre/gang, bad, soverom, kjøkken m/spiseplass og stue.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 18, hvorav ca 10 m² er overbygget og trapp ned til hage.

Kjeller:

Kjellerstue m/trapp, bad, 3 soverom og bod.

Romhøyde 2,20 m i kjellerstue og 2,01 m i bod.

Fra ett soverom er det via bod utgang til fellesareal og trapp opp.

Det medfølger:

- Halvpart av dobbelgarasje som har et totalt gulvareal på ca 40 m².

Felles vaskerom i kjeller med plass til egen vaskemaskin.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Det er avvik fra dagens 1. etasje i forhold til rominndeling ved kjøkken og bad på opprinnelig tegning, ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e blir ikke målt, når det ikke er skillevegg mot naboens garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	152	48		2	2251.1 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Heiasvingen 9

Hjemmelshaver

Karen Anne Rekkedal og Einar Møkkelgård
Aslaksen

Kommentar

Felles tomt for sameiet.
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap

S/E Heiasvingen 9

Eierandel

1 / 4

Forretningsfører

v/styret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i blindvei på Bekkelaget med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Holtet.

Kort avstand til Sportsplassen samt tur- og rekreasjonsområder ved Brannfjell/Ekeberg.

Parkering i halvpart av dobbelgarasje eller foran denne, det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med hage rundt boligen er det delvis overbygget terrasseplattning samt trapp ned til hage.

Tinglyste/andre forhold

Det betales felleskostnader med kr ????,- pr måned som inkluderer vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Sameiet Heiasvingen 9 består av firemannsbolig med i alt 4 seksjoner.

Bygningen ble ferdigstillet i 1950 og tilbygget i kjeller i 1995.

Bygningen er oppført på eiet tomt som er felles for sameiet, men "delt" i praktiske bruksområder for seksjonene.

Garasjen ble bygget i 2005.

* Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 24.2.2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger om felleskostnader samt vedrørende de oppgraderinger som er utført samt kontraktsgrunnlag for modernisering av badene.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av stikkontakt for varmepumpe, datert 18.9.2018	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS1383>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Erklæring

vedrørende

11 OKT. 1960 12622

Gnr. 152, bnr. 48, Heiasvingen 1.

Garasje for to biler.

Eiendom

59/2268.

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 28/9-60 har Oslo ~~byggningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.
Byggherrens forplikter ~~sies~~^{seg} og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning
når som helst byggningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo
byggningsråds samtykke.

Oslo, den 7. okt. 1960.

For A/S Bråtenbygg I

Olav Jørgensen
Byggherres underskrift.

Rolf G. Hansen

Skjøtnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

A. J.

18 AUG. 1978

17527

BEGJÆRING OM OPPDELING

Begjæring til Oslo byskriverenbete om oppdeling av eiendommen Heiasvingen 1, gnr. 152 bnr. 48 i Oslo i eierseksjoner.

1. Vi begjærer herved hele eiendommen delt opp i 4 eierseksjoner, overensstemmende med fordelingslisten under pkt. 4. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken, slik at hver seksjonsinnehaver er eier av 1/4-part av bebyggelsen og medfester av en tilsvarende andel av festeretten. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
2. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og annet ansvar seksjonseierne måtte komme i overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet i hver seksjon etter kr.250.000,-. Sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån med sikkerhet i de enkelte seksjonsnummer inntil 90% av verditakst over vedkommendes seksjonsnummer. Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.
3. Ved vesentlig misligholdelse fra en seksjonsinnehavers eller beboers side, kan sameiet pålegge beboer å fraflytte leiligheten og/eller pålegge en seksjonseier å overdra sin seksjon til andre som kan godkjennes av sameiet.
4. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Ant. rom	Etg.	Areal kvm.	Bod nr.	Ikke utspr. kjeller	Loft	Garasje	Sameiebrøk.
1	1	4	1.	101,25	2 og 1 + WC	I	1/4-del	nordre, S.del	1/4-del
2	2	3	1.	86,75	4 og 4	II	1/4-del	søndre, S.del	1/4-del
3	3	4	2.	92,25	1 og 2	-	1/4-del	nordre, N.del	1/4-del
4	4	3	2.	77,75	3 og 3	-	1/4-del	søndre, N.del	1/4-del

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparten vedlegges.

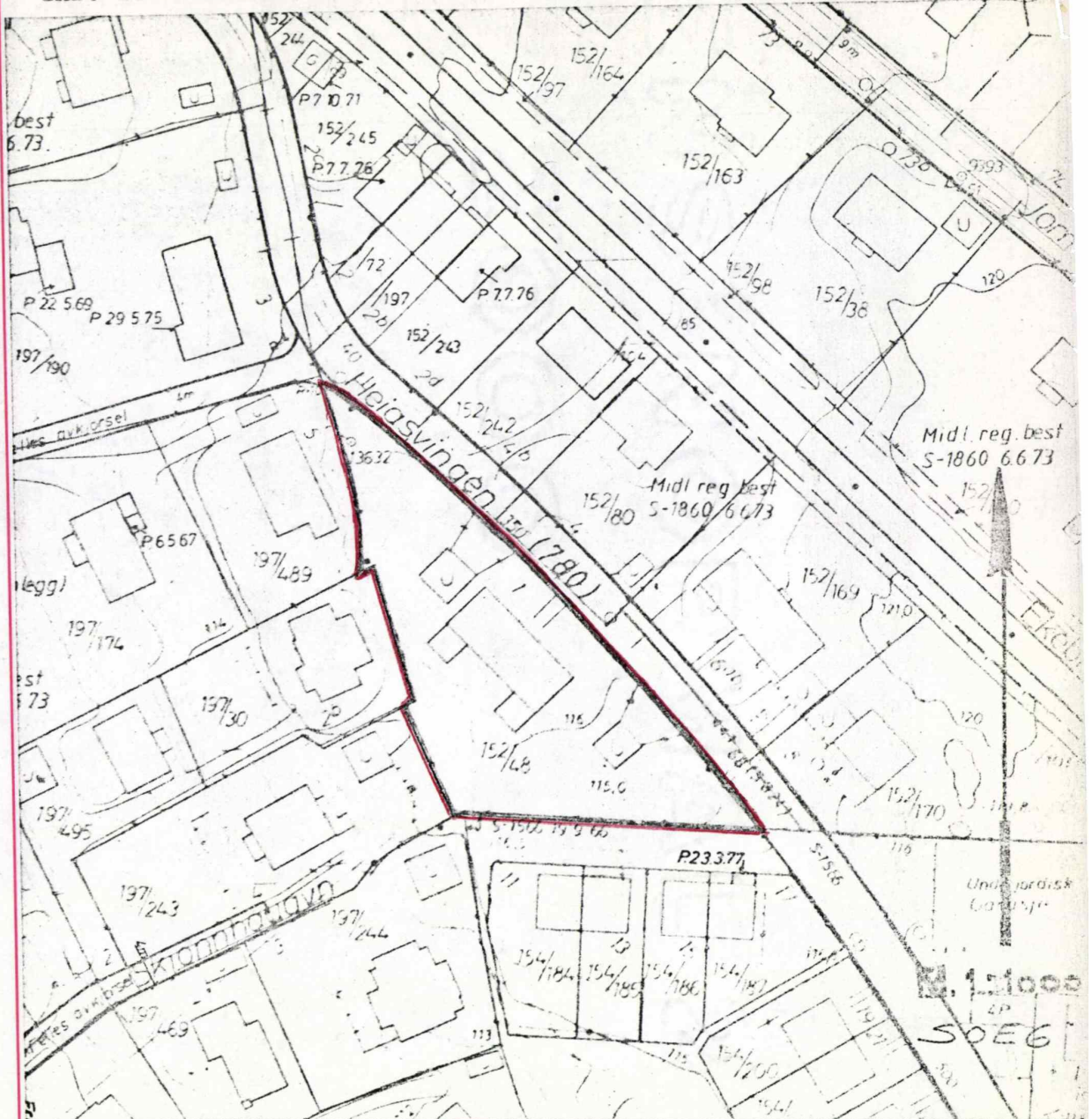
Oslo, den 11. juni 1978
A/S BRÅTENBYGG I

Liv Jesnes
Liv Jesnes

ARNE BENNIN
OSLO

17527

Gnr. 152 bnr. 48, Heiasvingen 1. Situasjonsplan.



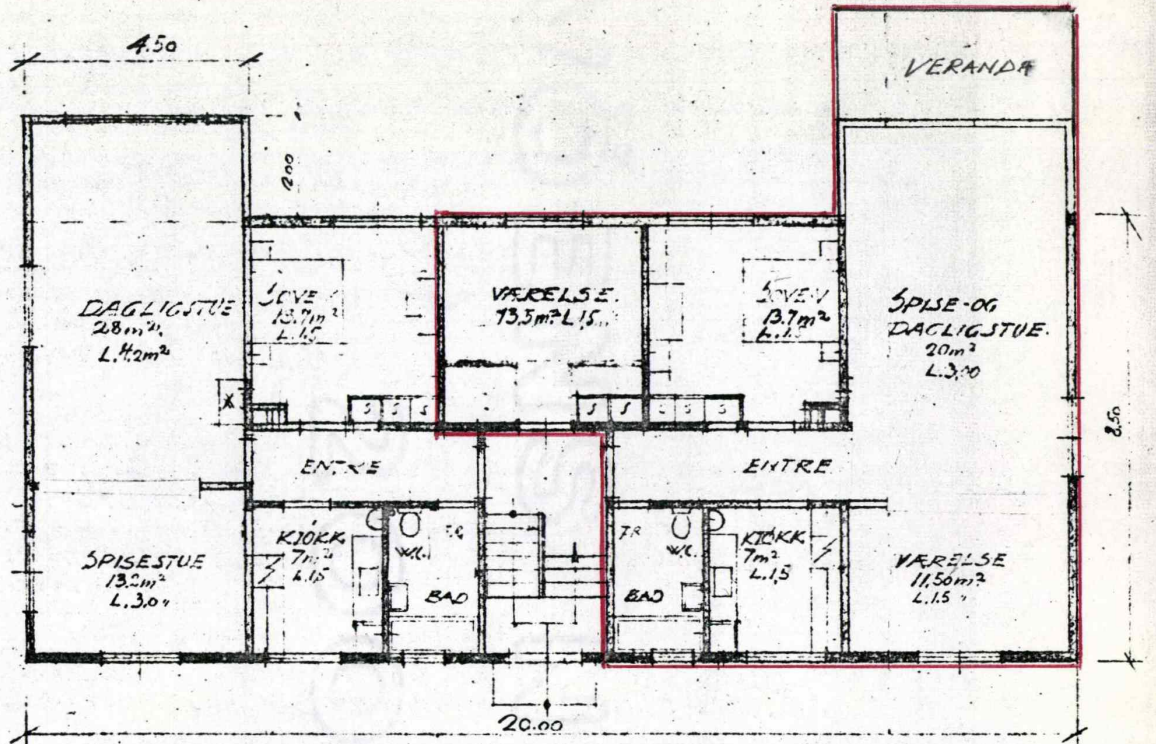
Mtr. nr. : 152/48
 Byggets art : Felles (lekeplass) OPDELING TIL SELVEIERLEILIGHETER
 Kartet godkjennes for byggeanmeldelse
 i stedet for vanlig situasjonskart
 Oslo byplankontor, 20 19 77
 ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
 S. 2126, 5. 3. 75

ADVOKAT
 ARNE BENNING

Oslo, den 11. juni 1978

A/S BRATENBYGG I
 Liv Jesnes

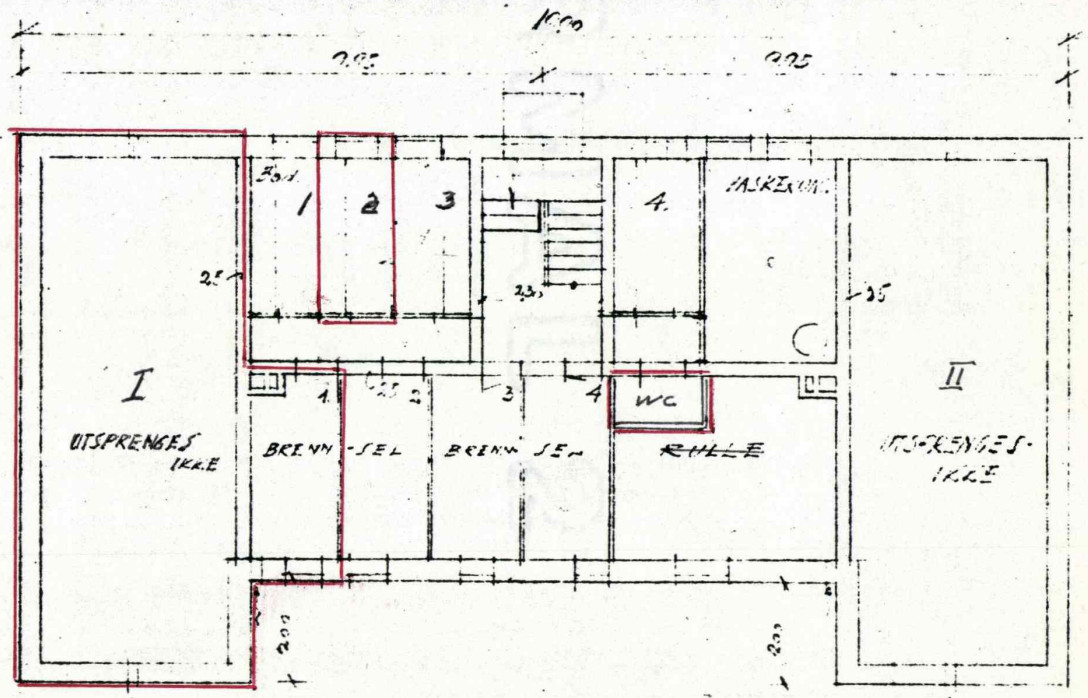
Gnr. 152 bnr. 48, Heiasvingen 1. Seksjon nr. 1, leilighet nr. 1



1. STE ETASJE
188m²

M = 1:100

2. DEN ETASJE
170m²



FUNDAMENT-KJELLER

rettet 13-4-1950.

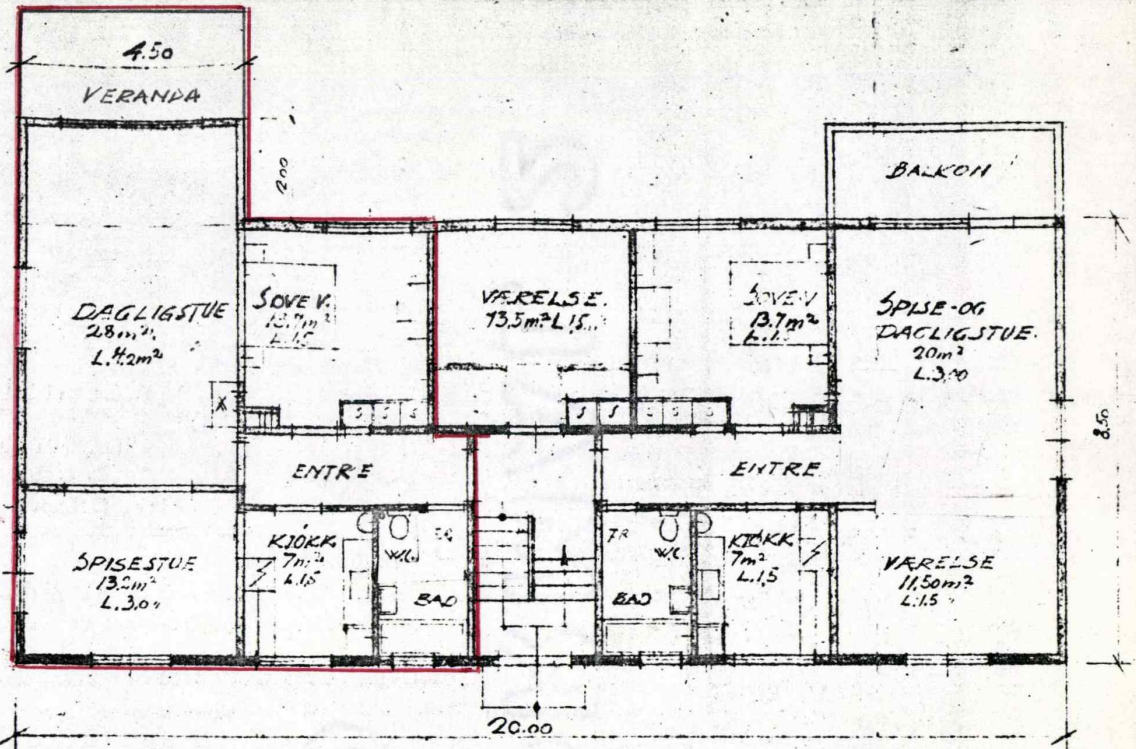
RETT KOPPI
 ADVOKAT
 ARVID BRUNN
 OSLO
[Signature]

Oslo, den 11. juni 1978.

A/S BRÅTENBYGG I
[Signature]
 Liv Jesnæs

18 AUG. 1978

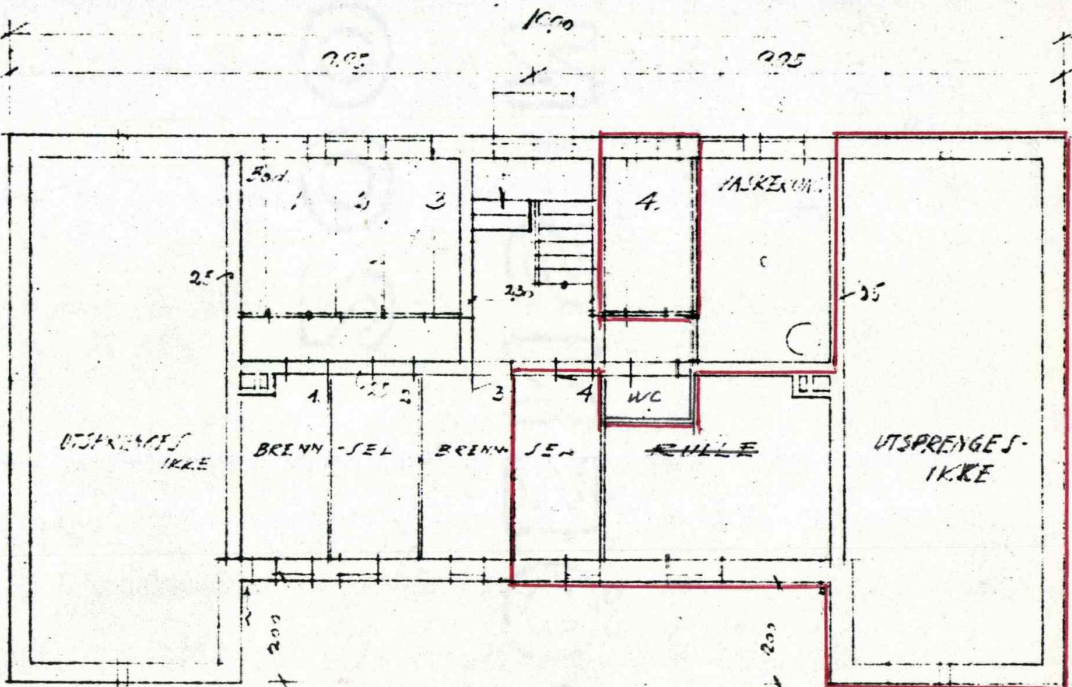
Gnr. 152 bnr. 48, Heiasvingen 1. Seksjon nr. 2, leilighet nr. 2



7. STE ETASJE
188m²

M = 1:100

8. DEN ETASJE
170m²



FUNDAMENT-KJELLER rettet 13-4-1950.

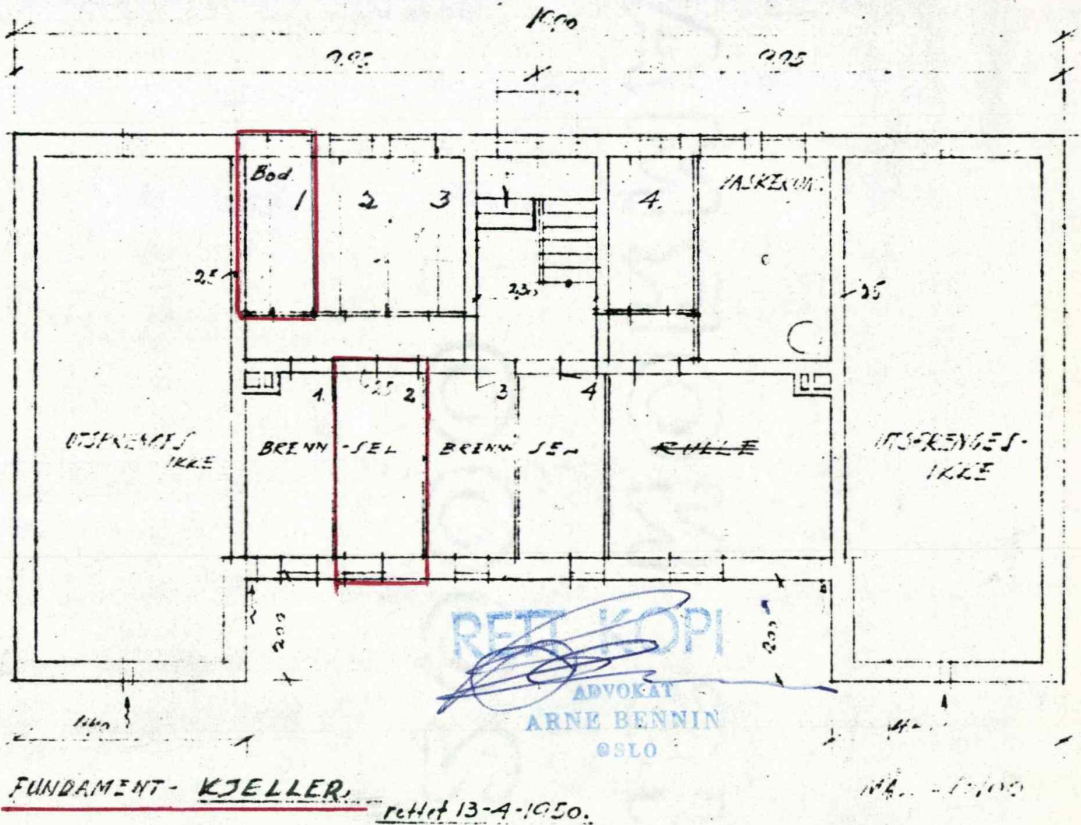
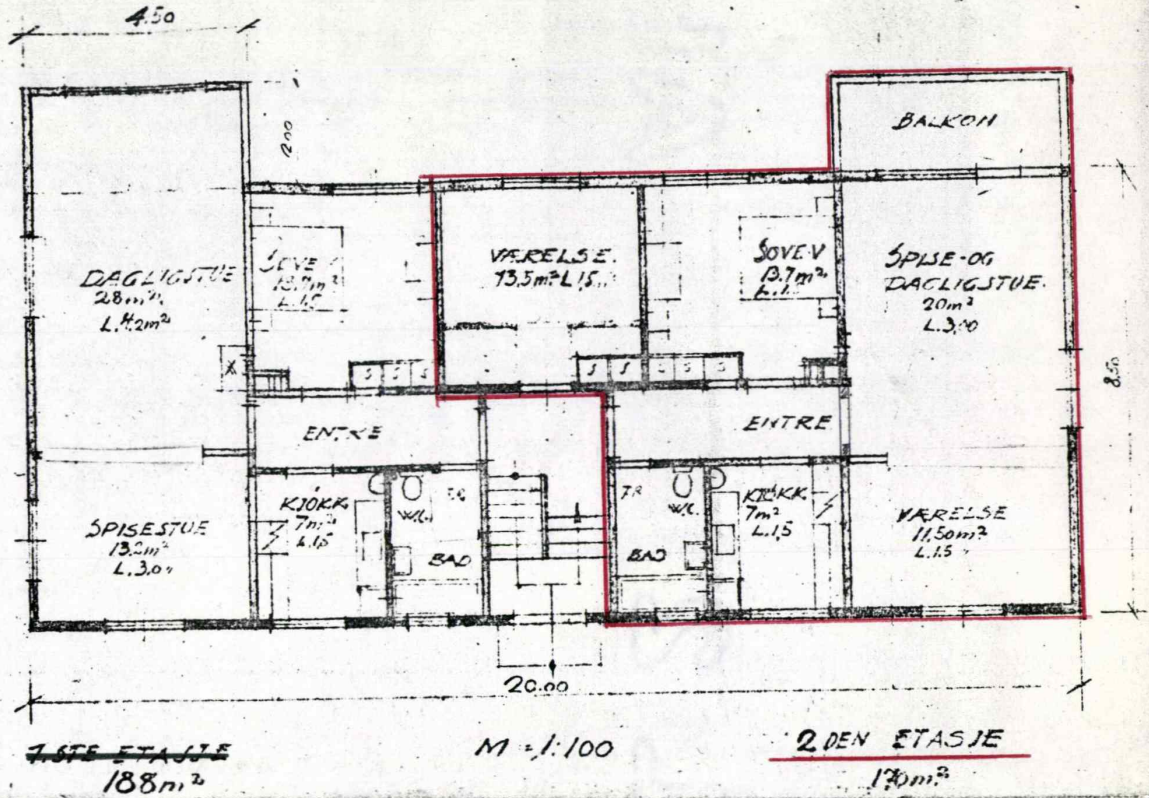
RETT KOP
Oslo, den 11. juni 1978
ARNE BENNIN
OSLO

A/S BRÅTENBUGG I
Liv J

17527

18 AUG. 1978

Gnr. 152 bnr. 48, Heiasvingen 1. Seksjon nr. 3, leilighet nr. 3



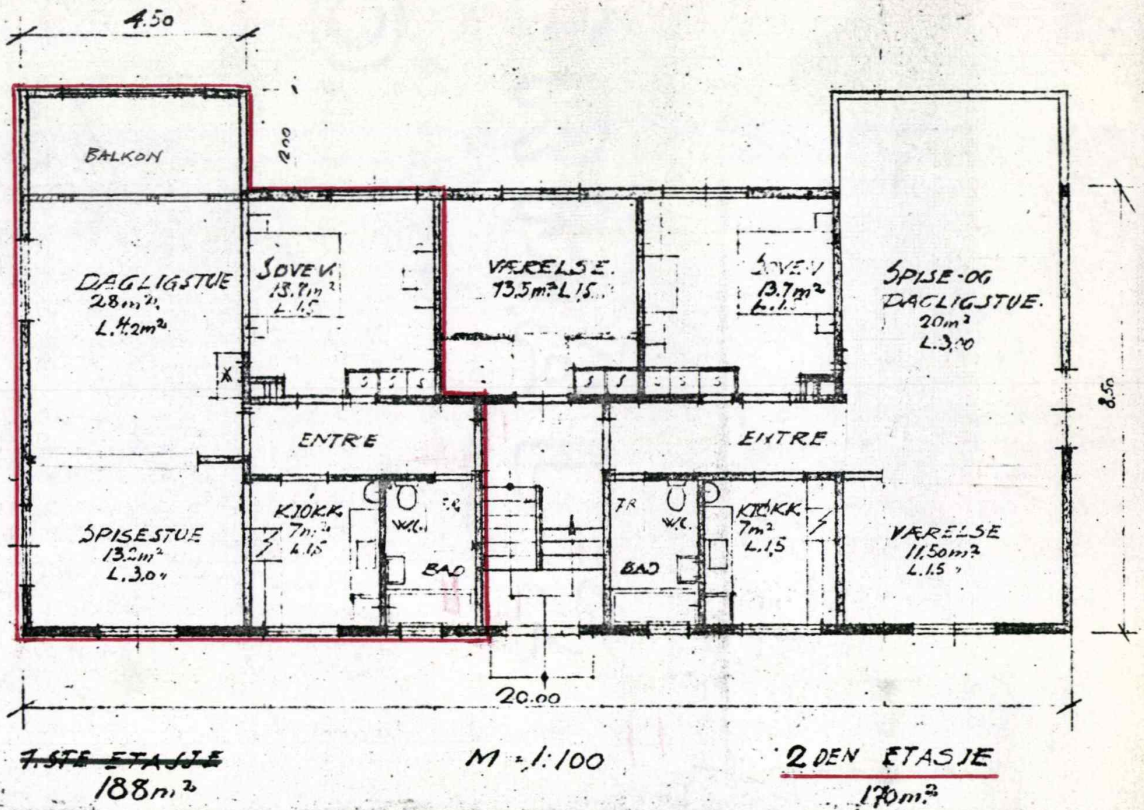
RETT KOPPI
 ADVOKAT
 ARNE BENNIN
 OSLO

Oslo, den 11. juni 1978

A/S BRÅTENBYGG I

Liv Jesnes

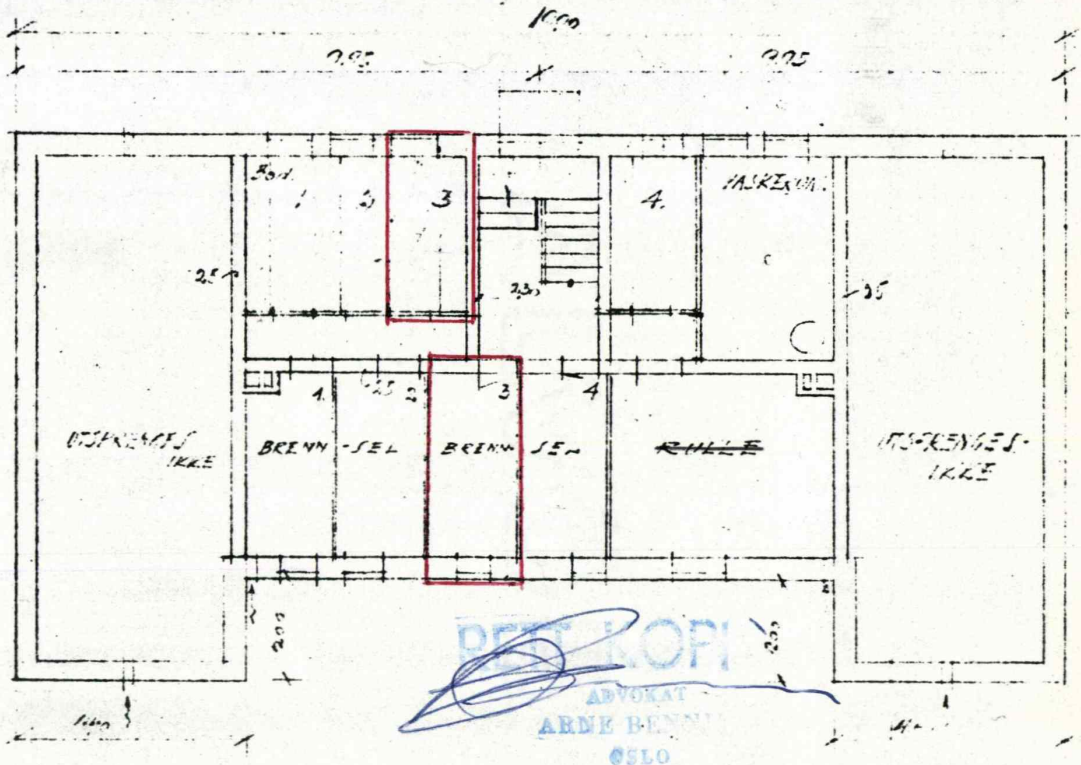
Gnr. 152 bnr. 48, Heiasvingen 1. Seksjon nr. 4, leilighet nr. 4



~~1. STE ETASJE~~
188m²

M = 1:100

2DEN ETASJE
170m²



FUNDAMENT-KJELLER

rettet 13-4-1950.

Oslo, den 11. juni 1978

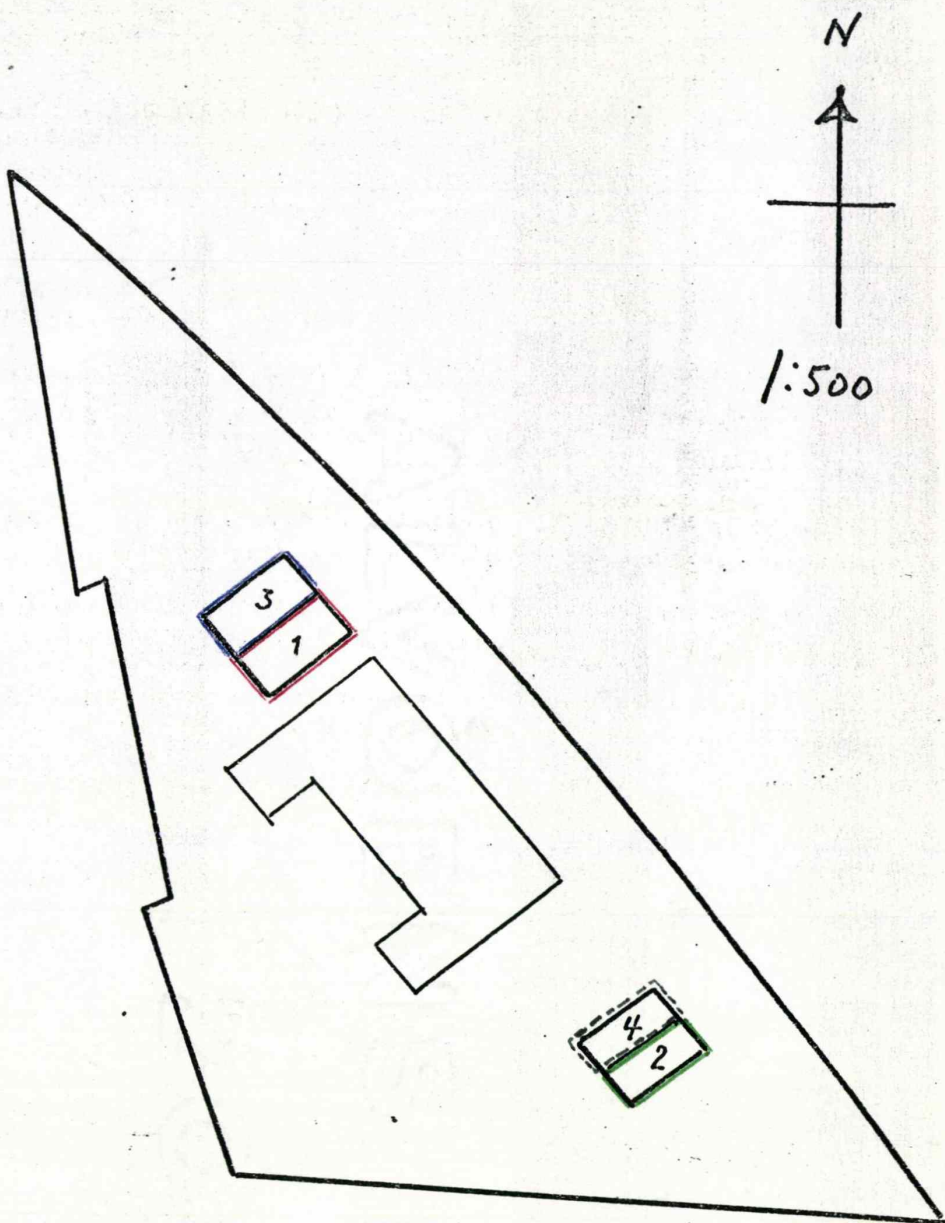
A/S BRÅTENBYGG I

Liv Jesnas
Liv Jesnas

17527

Gnr. 152 bnr. 48, Heiasvingen 1. Garasjeplan.

18 AUG. 1978



Seksjon nr. 1

Seksjon nr. 2

Seksjon nr. 3

Seksjon nr. 4

Oslo, den 11. juni 1978
A/S BRÅTENBYGG I

Liv Jesnes
Liv Jesnes

Arne Bennin
ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO



Adresse

Heiasvingen 9, 1177 OSLO

Dato for energimerking

08.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293249

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80358423

Gårdsnummer

152

Bruksnummer

48

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

134,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

248,97 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

248,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 362 kWh



Heiasvingen 9, 1177 OSLO



Detaljer

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



Heiasvingen 9, 1177 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Heiasvingen 9 - Nabolaget Holtet - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sportsplassen Linje 13, 19	4 min	0.3 km
Sportsplassen Linje 74	4 min	0.3 km
Brattlikollen Linje 1, 4	24 min	1.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.4 km

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	7 min	0.6 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	17 min	1.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	19 min	1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	21 min	1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	14 min	1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	3 min	2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min	2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

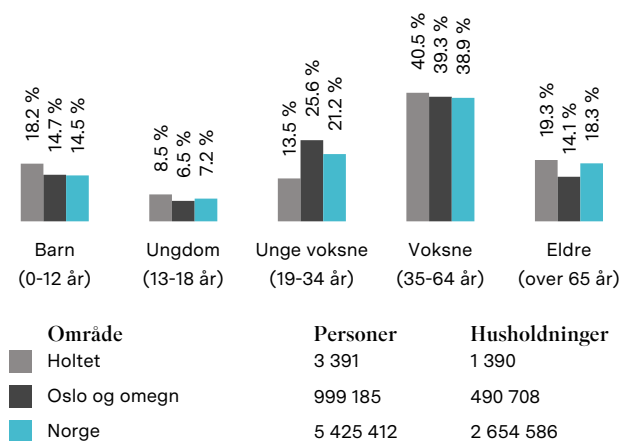
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	5 min	0.4 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min	0.5 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	7 min	0.6 km
Jacob?s Holtet	8 min	

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Egen bil

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

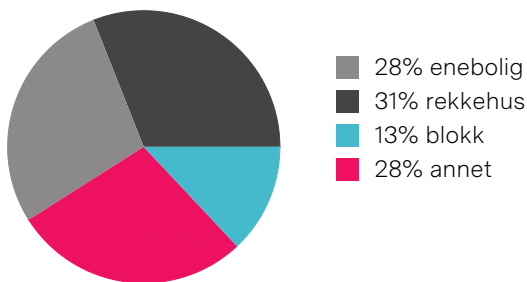
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Bekkelaget skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Bækkelagshallen 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Best Trening 8 min 
-  Mudo Nordstrand 22 min 

Boligmasse




«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

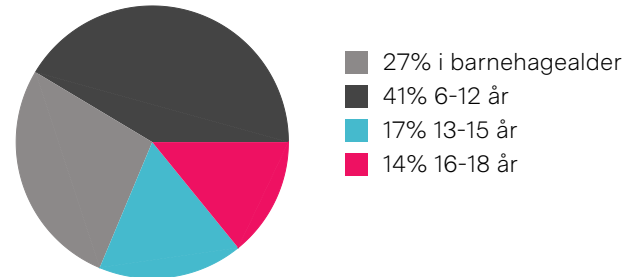
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 6 min 
-  Apotek 1 Holtet 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

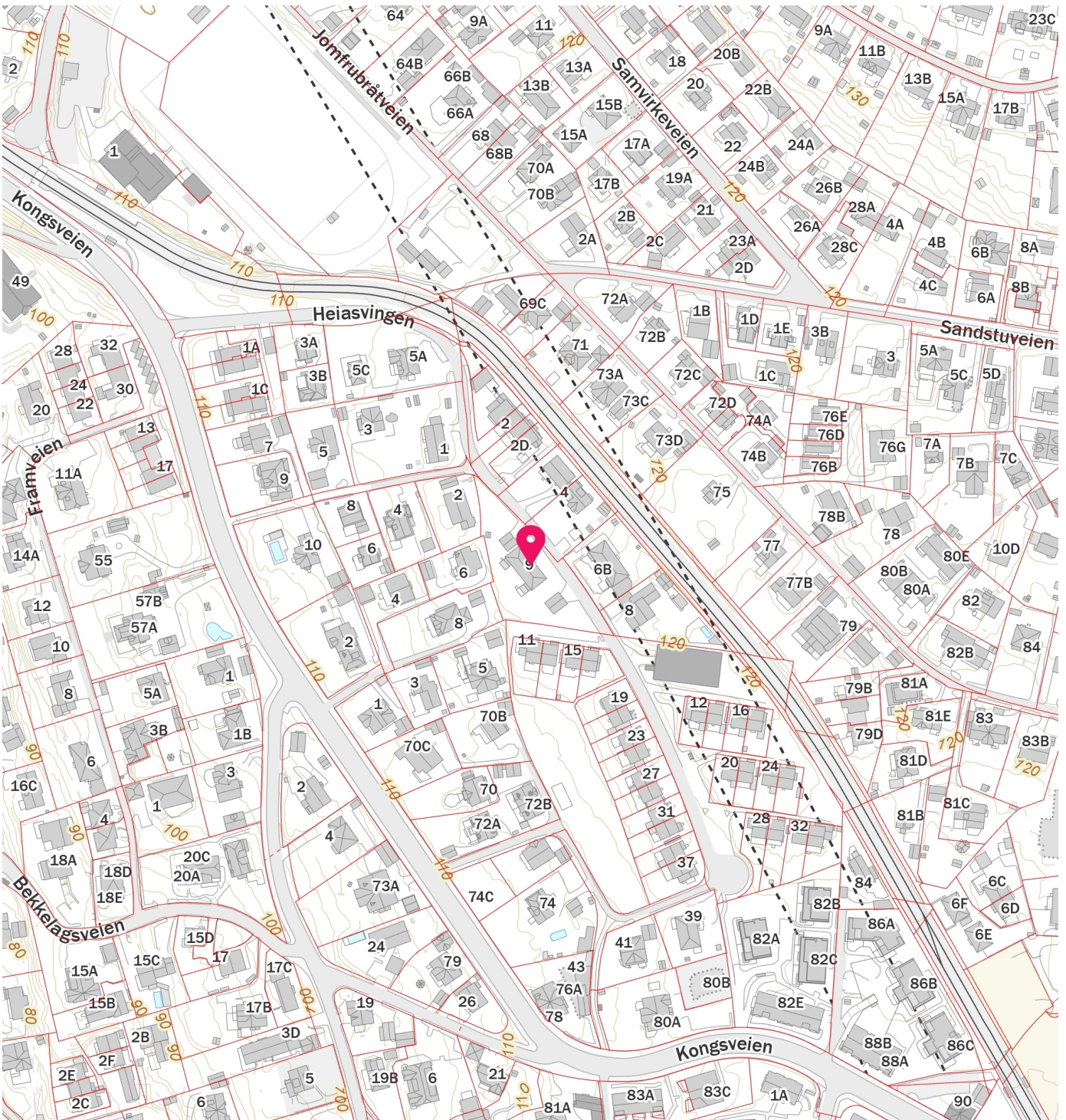
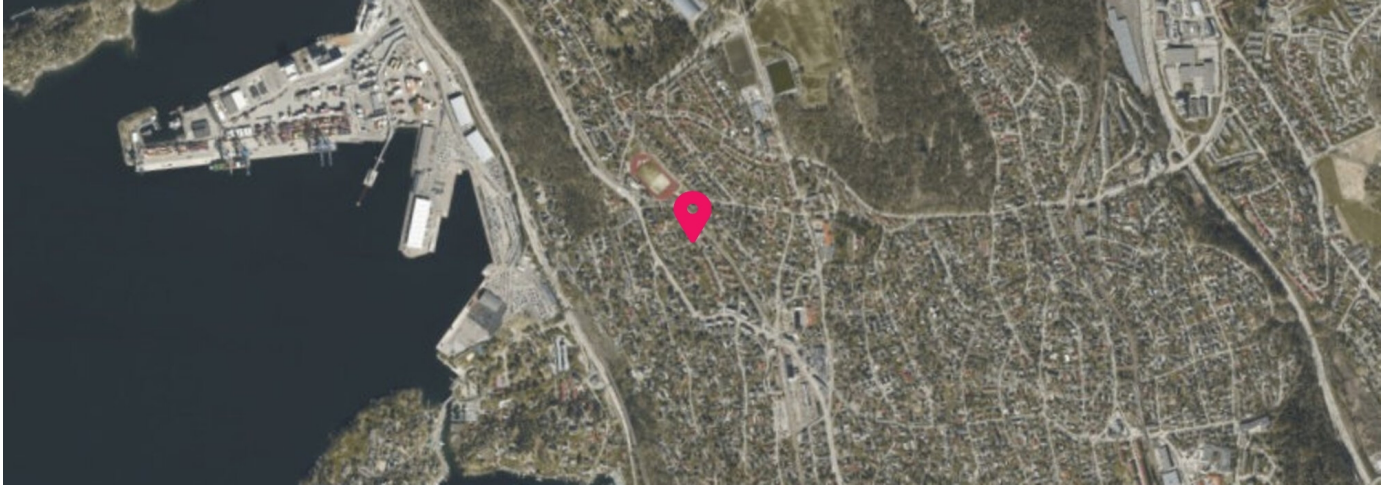


0% 47%

- Holtet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
HEIASVINGEN 9

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532128
9183266

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.152 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20260505 for HEIASVINGEN 9.

GNR. 152 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.12.1917.

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

2246 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



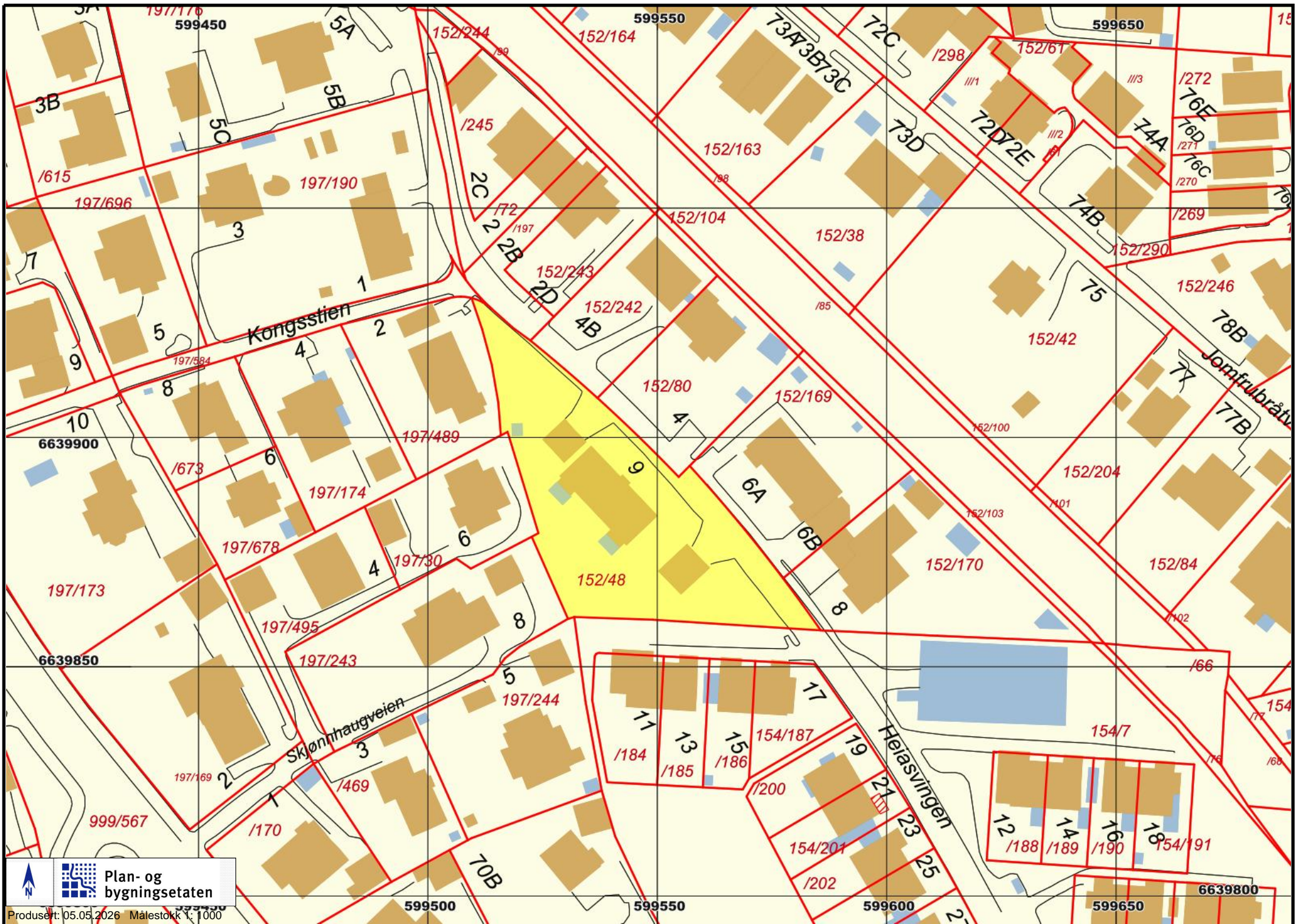
Plan- og bygningsetaten

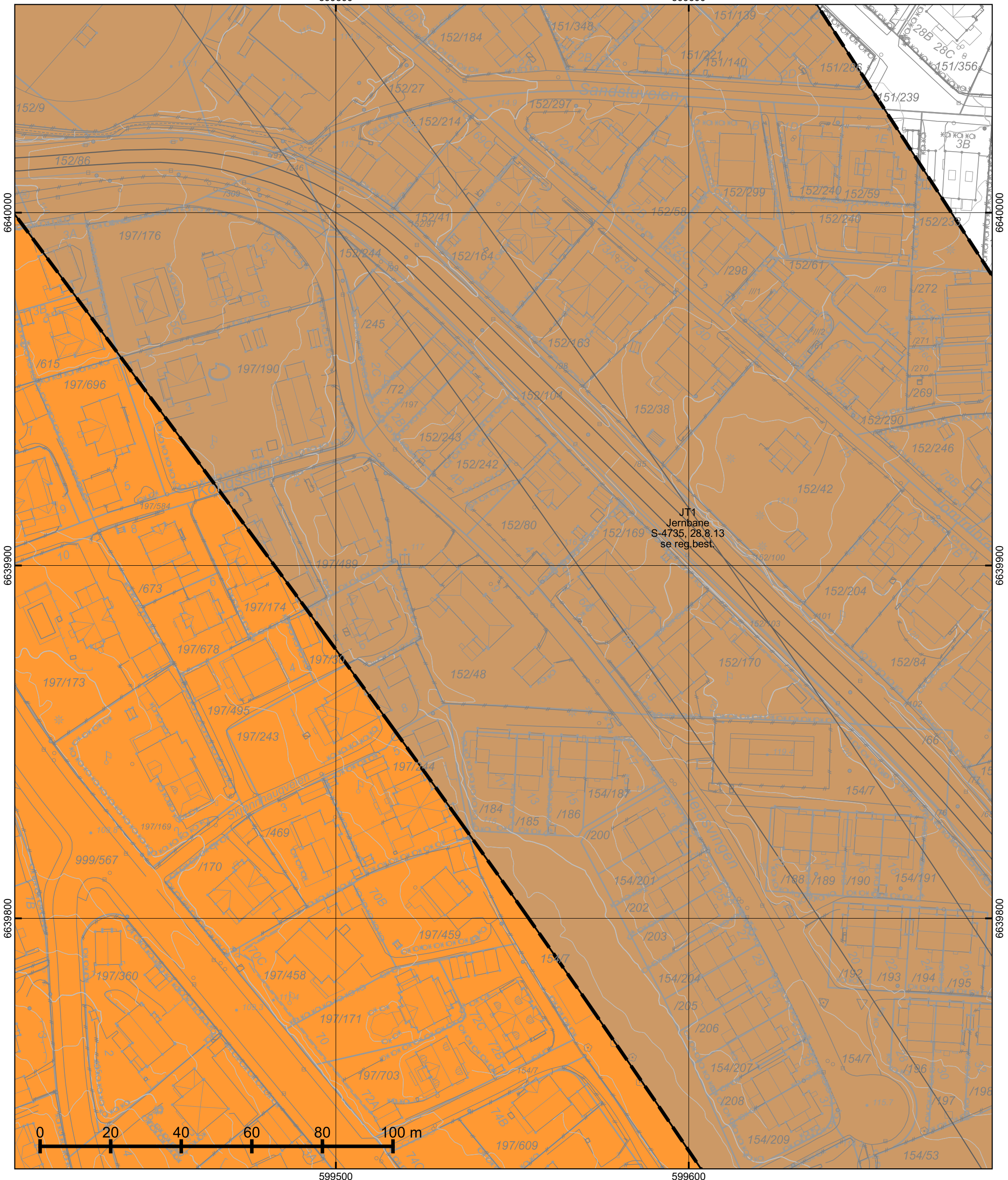
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


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

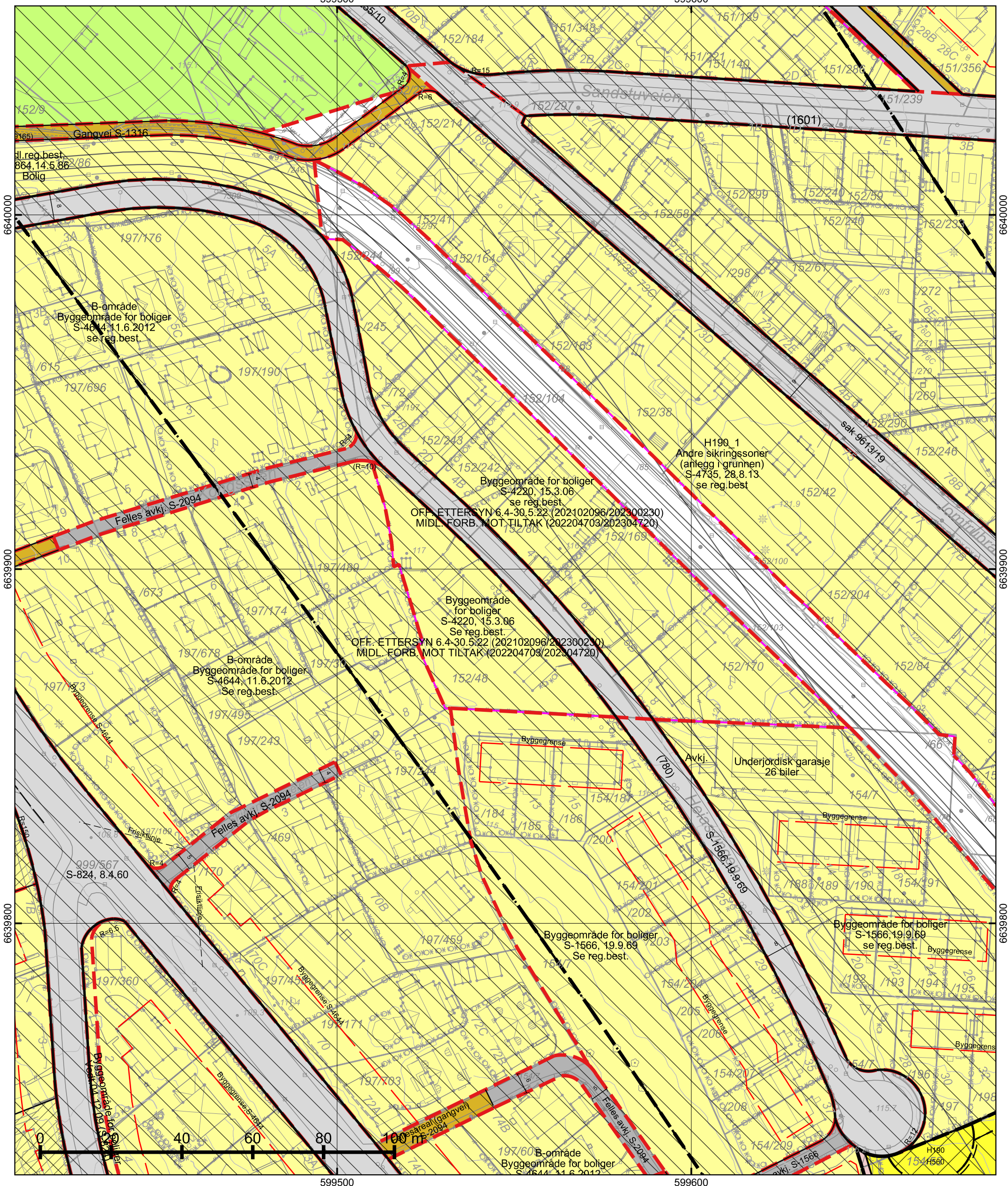




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 157329/ 86532128	Deres ref.:	
	Adresse: Heiasvingen 9	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 152/48			

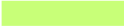



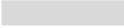








*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157329/ 86532128</p> <p>Adresse: Heiasvingen 9</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 152/48</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2021 - Trasé for jernbane

 660 - Spesialområde bevaring bolig

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

∕ ∕ ∕ RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

∖ ∖ ∖ RpSikringSone

- · - · - RpSikringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

———— Plangrense (ny lov)

———— Grense for bebyggelse

———— Byggegrense

- - - - - Byggegrense

- - - - - Frisiktlinje

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

G.nr. 152	B.nr. 48
hus I	
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3188
Dat. 20/10.49
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Vangående

Våninghus

Leil. 4/3 + 1/1 ver.

Eier:

Sted:

Ansvarshavende:

*Bråtenbygg
Th. Feinfeldt*

Jomfrubråten

Tomt nr. *1*

til

~~nr 780~~ Hiasvingen.

adr.

*Karl Johansgt. 7
Oslo*

Sendt vegsjefen: *24/10.49*

Retur:

Bebygget areal:

Anmelder:

*Ark. Buch
Løvsdalleken*

Gebyr:

1. etasje. *170*
2. etasje. *170*

Tillatt påvist:

Garasje

Ferdigattest:

Uthus

Forespørsel
angående ferdigattest sendt:

Fasaderåd: *8/11.49 R.V.*

adr.

*Gabelsgt. 5
Oslo*

Brannsjef:

Vegsjef: (ang. veg)

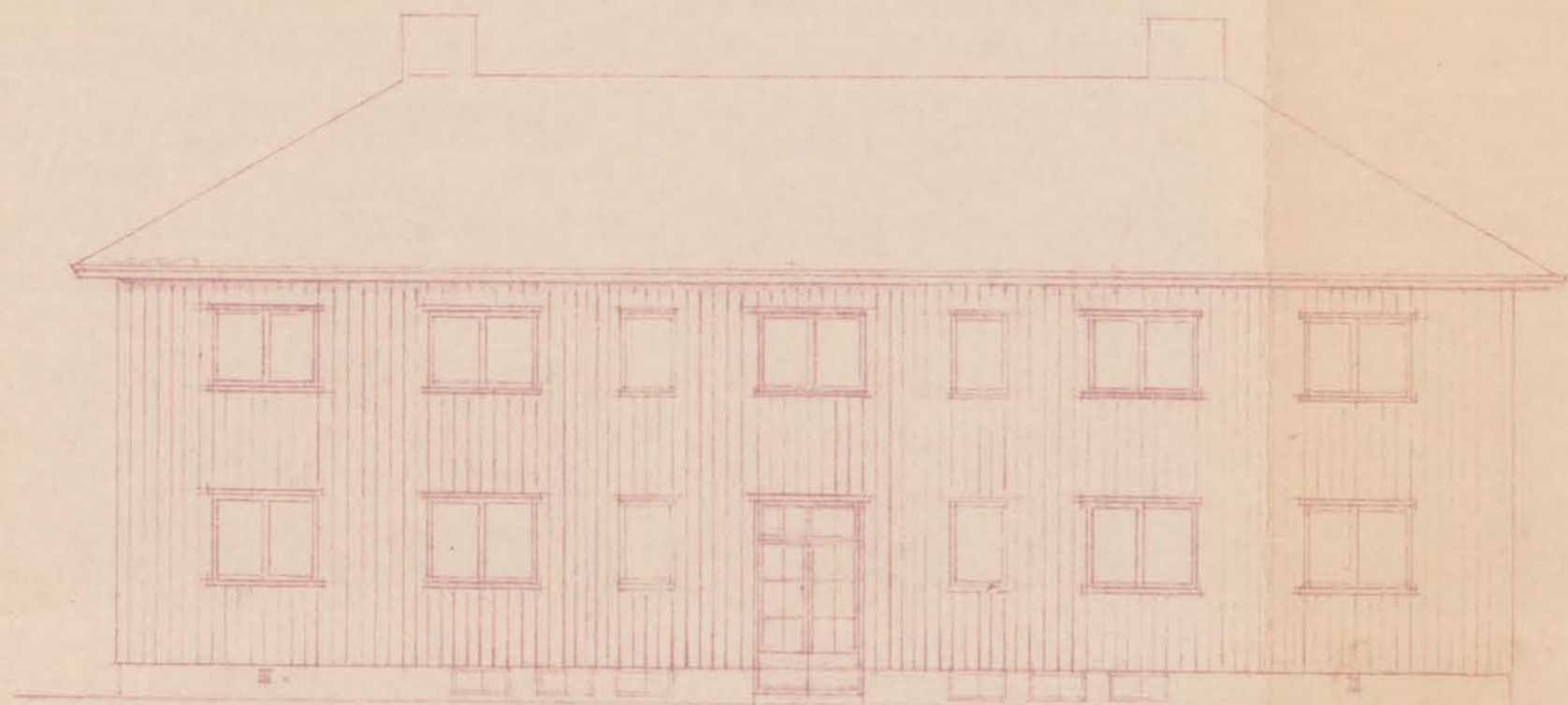
Helseråd:

Brannsjef:

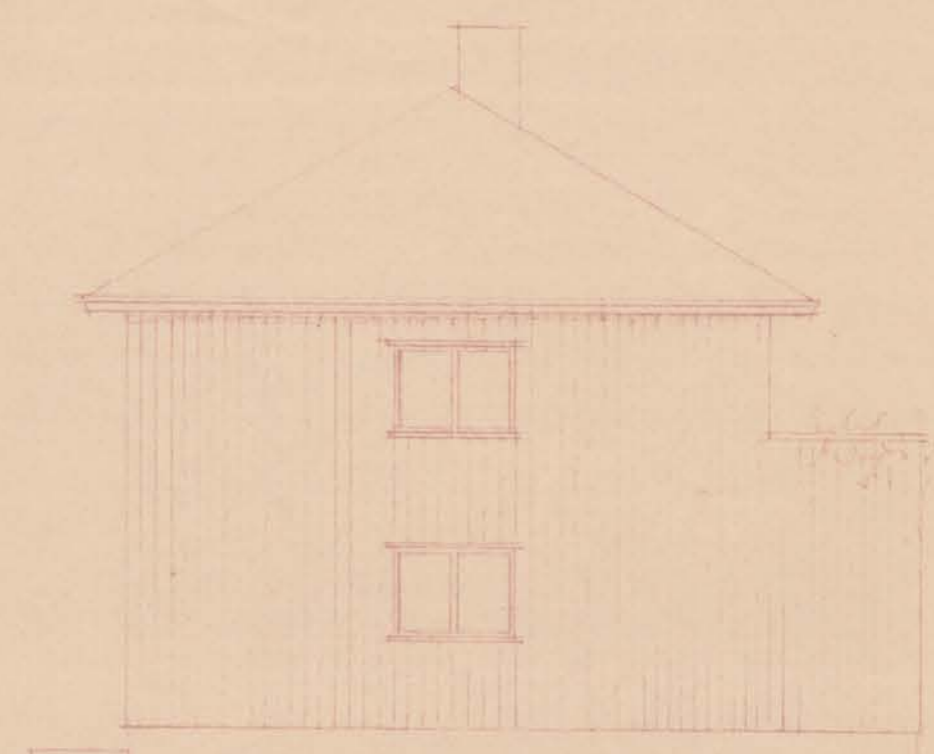
Regl. vesen:

Kloakkvesenet:

*Fasaderåd
24/10.49 H.H.*



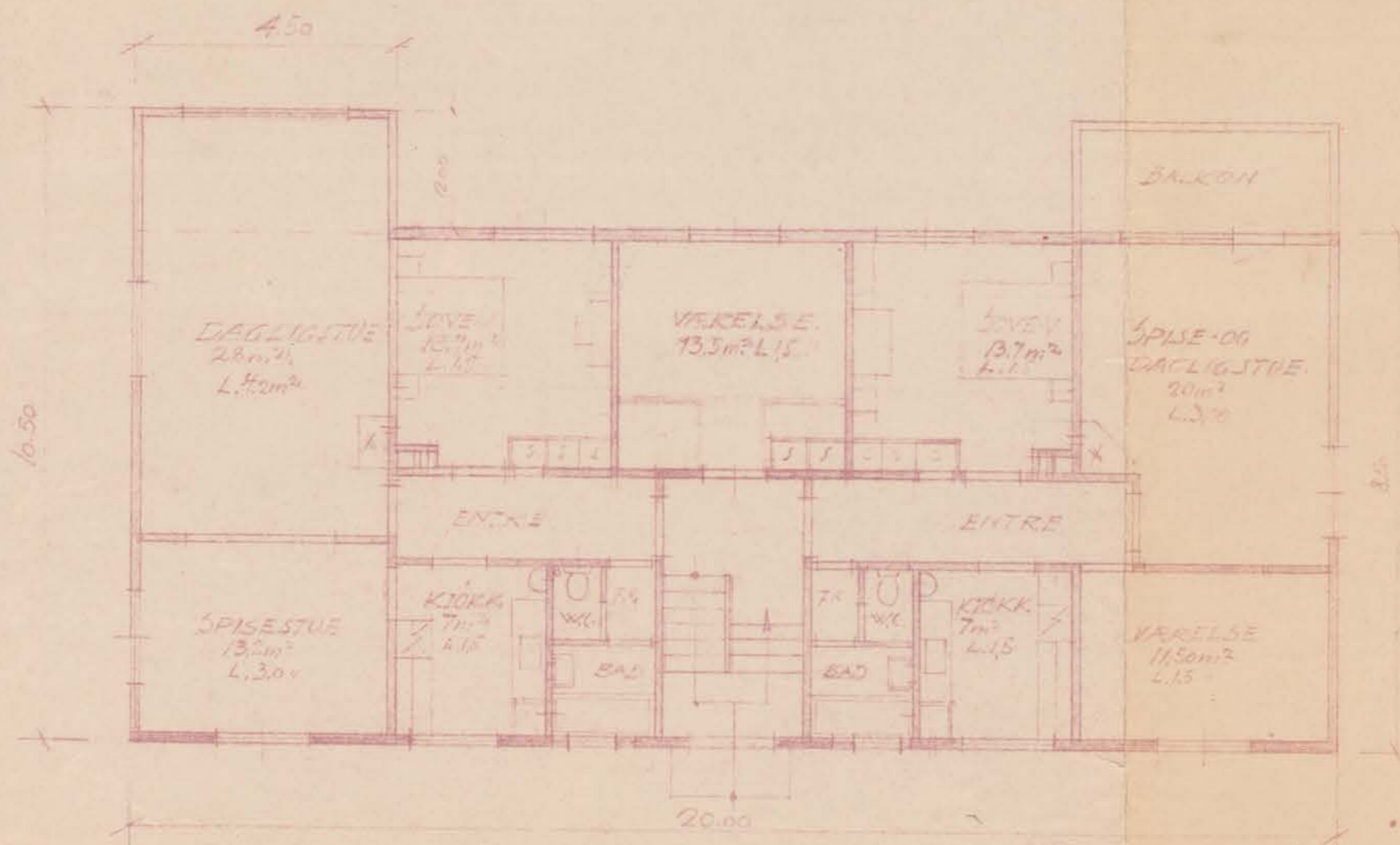
FAJADE MOT ØST



GAVL

rettet mot S

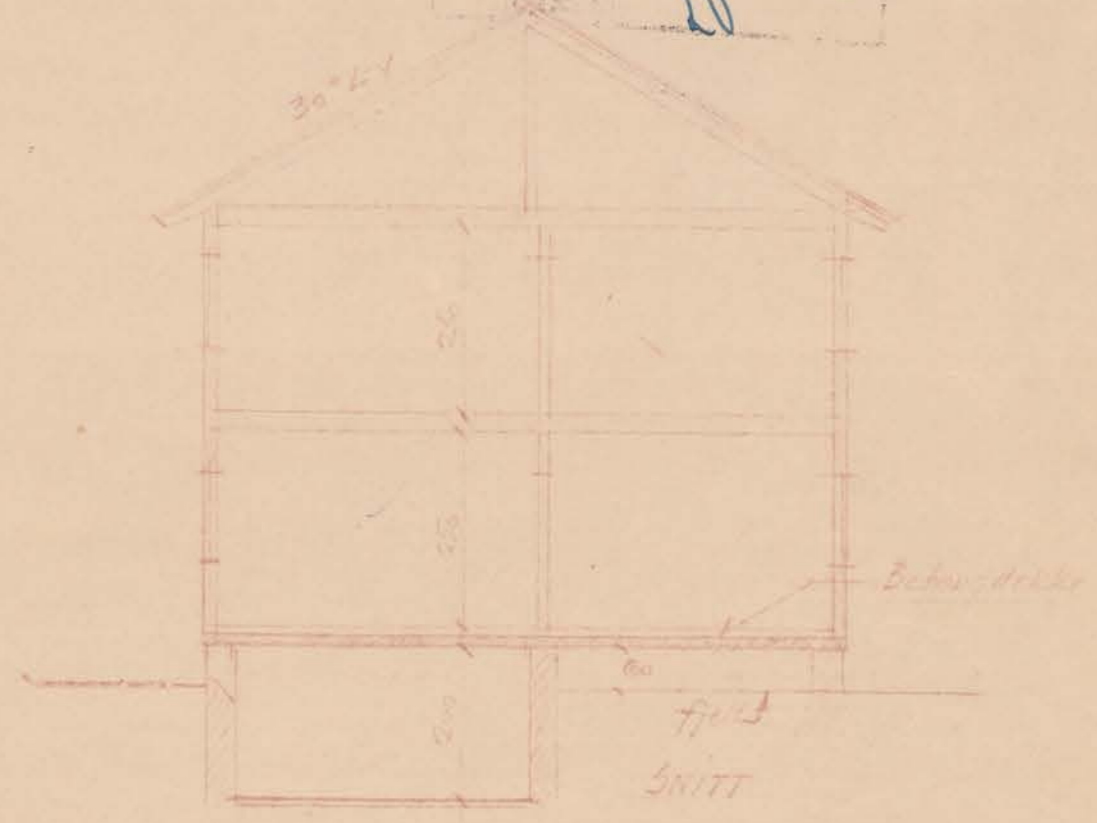
OSLO BYGNINGSNEMNDEN
 05899 19 APR. 1950
 9 152 20 48



1. STE ETASJE
189 m²

M = 1:100

2. DEN ETASJE
170 m²



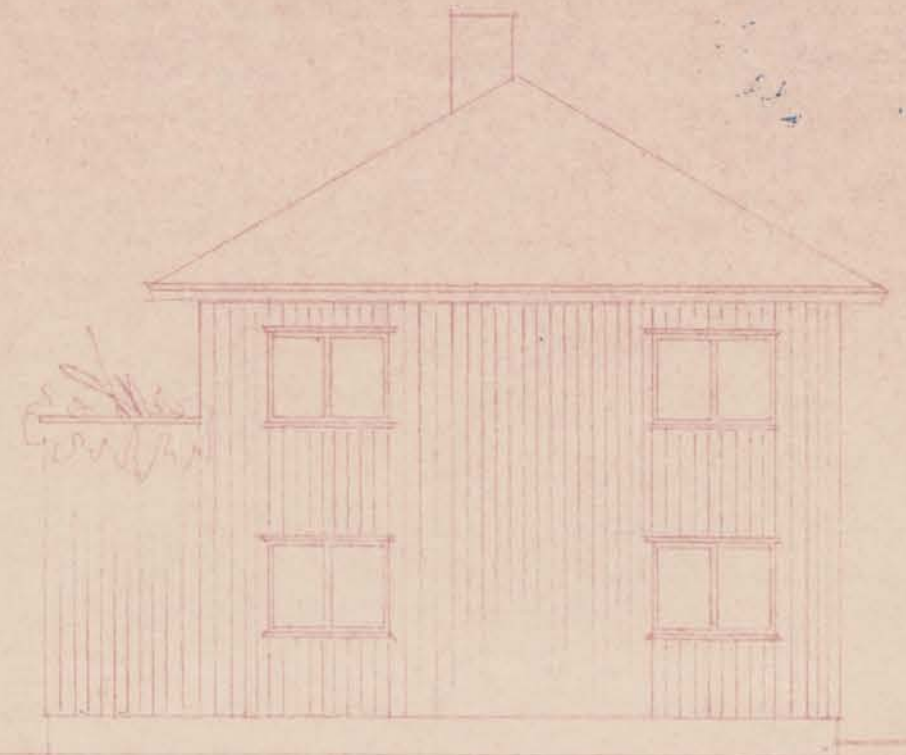
SNITT

BRÅTENBYGG I
 4. MANNSSOLIG Gnr. 132/28
 OSLO NOV. 49, 14.11.49
 BERNHARD LØVSTAKKEN
 Arkitekt. 332361

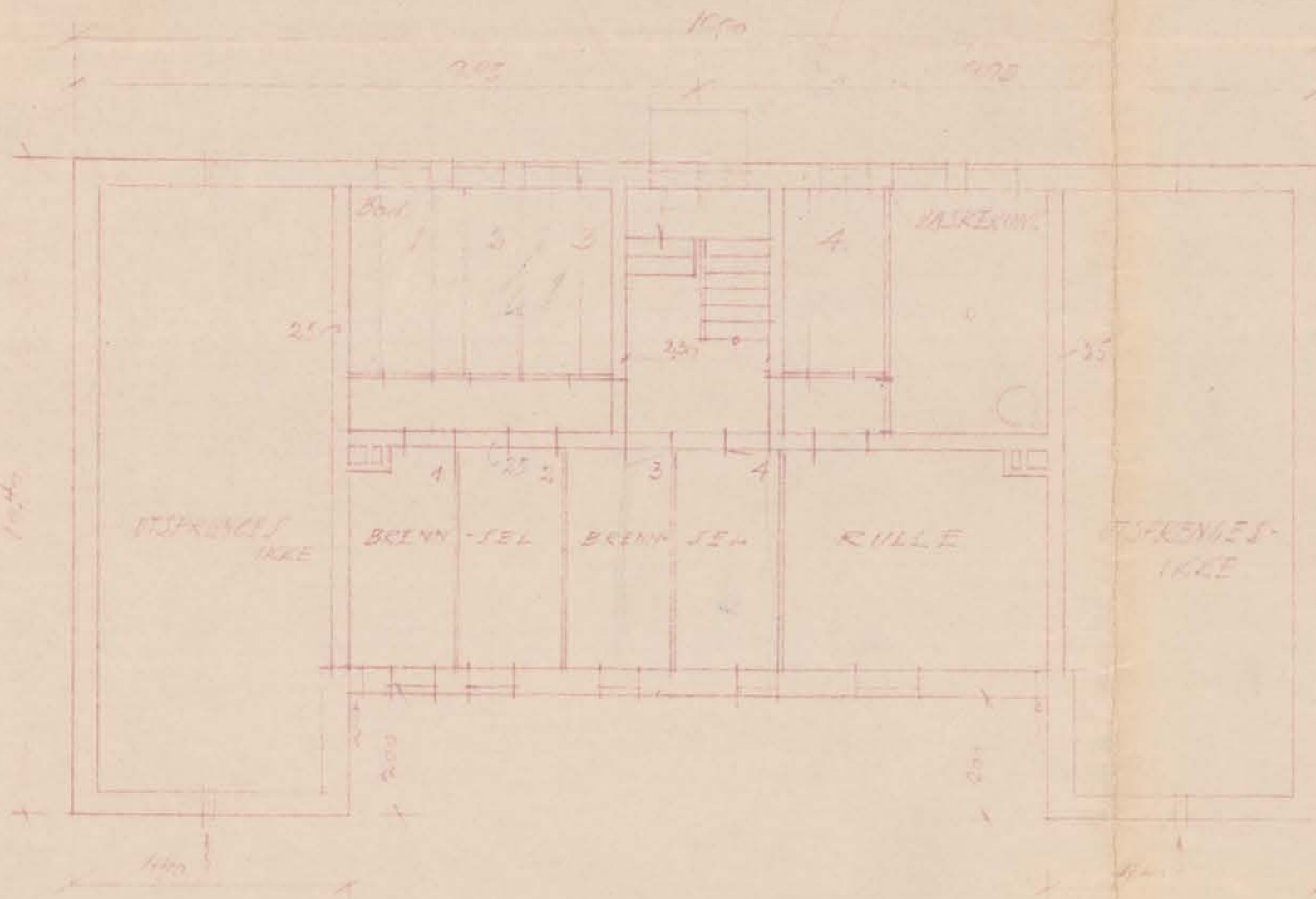
150/100



FASADE MOT VEST



GAVL ØST



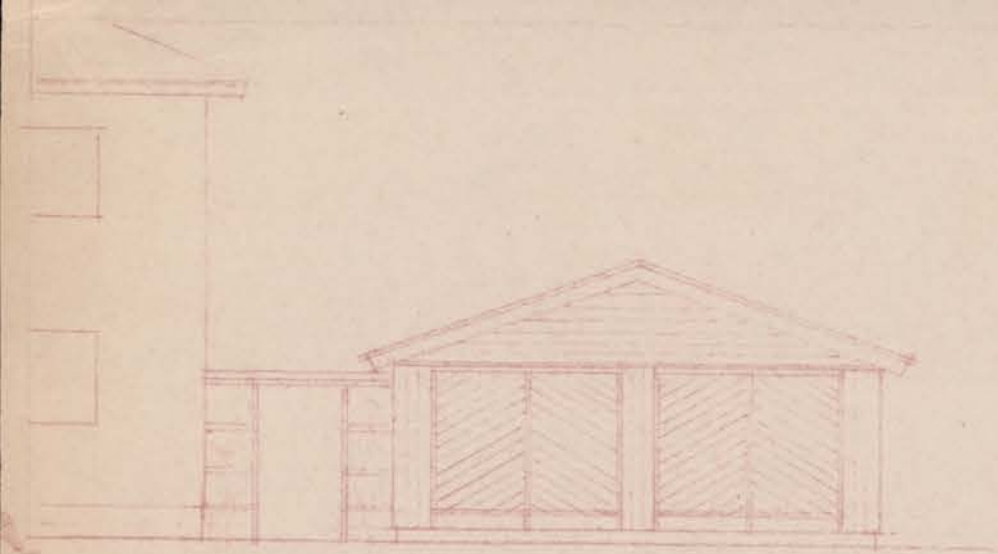
FUNDAMENT- KJELLES

13-4-1950.

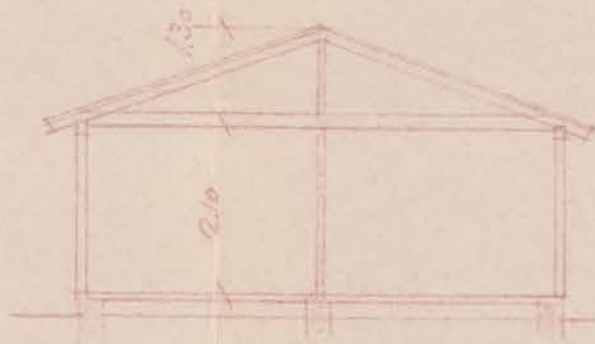
USLO BYGNINGSKONTOR
 15899 19 APR. 1950
 152 48

BRÅTE BYGG. I
 2 MANNIBOLIG (1. OG 2. ETG)
 OLD-NOV 44 - 1950
 BERNHARD LOVSTAKKEN
 ARKTEK

152/1/8



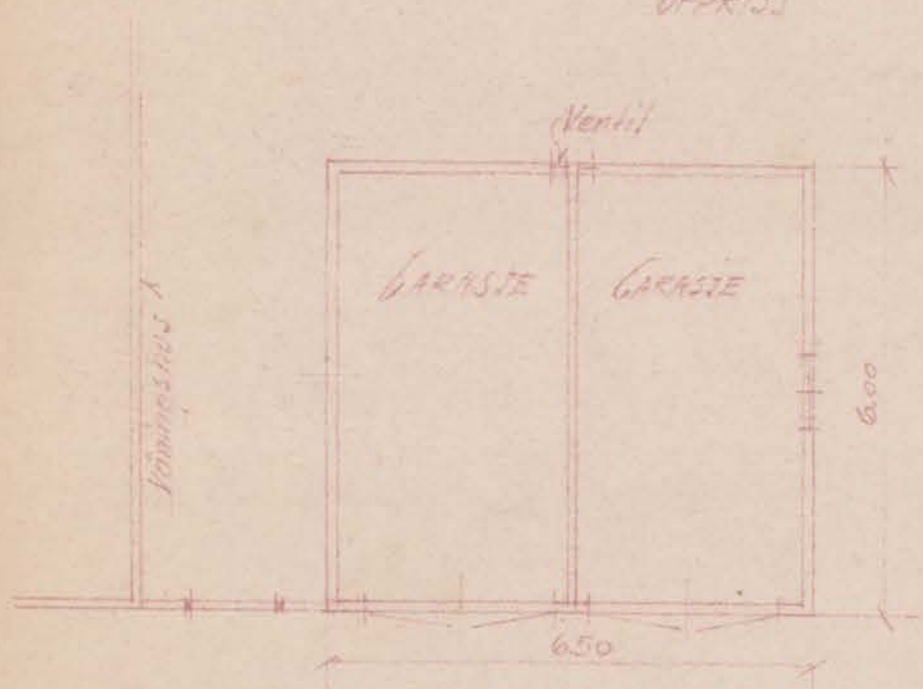
OPPRISS



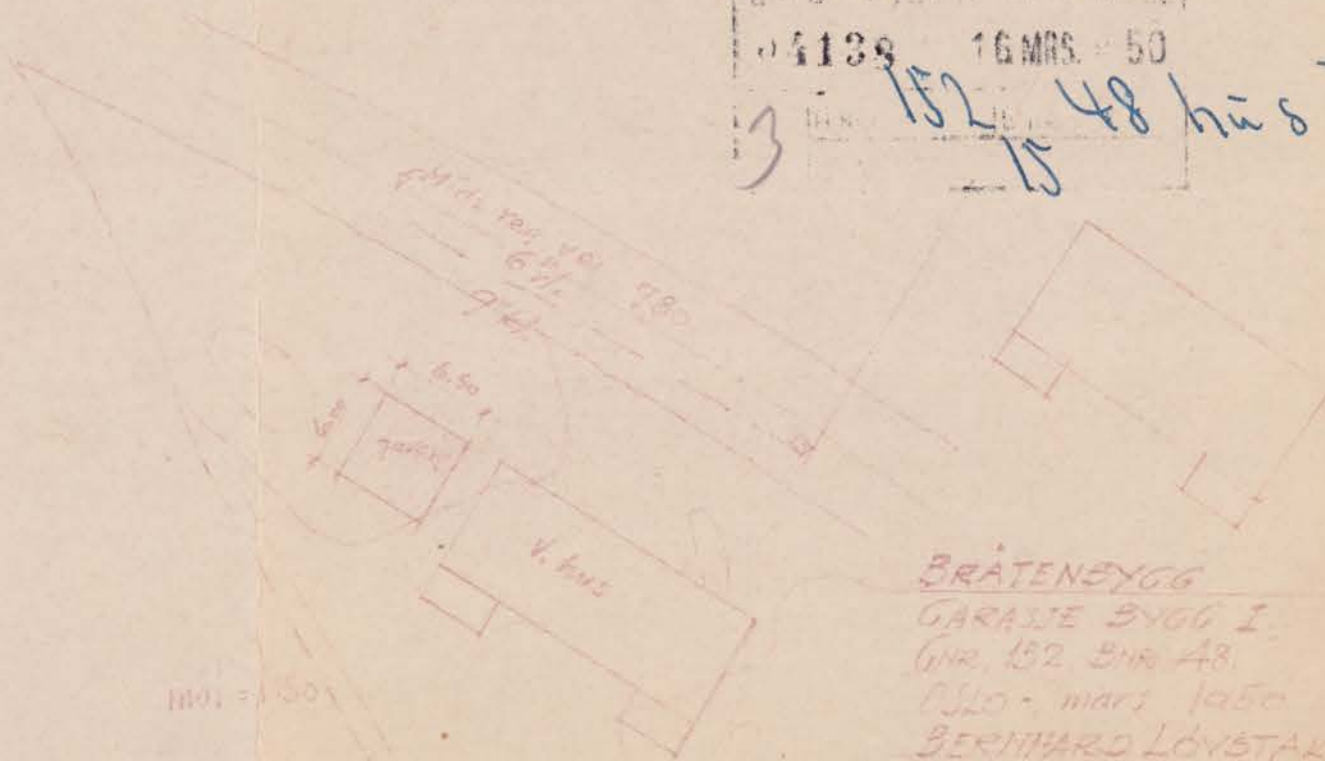
SNITT



Stein.



PLAN
MÅL = 1:100



MÅL = 1:50

OSLO BYGGMÅLSKONTROLL
04139 16 MRS. 50
3 152 48 hus I
15

BRÅTENBYGG
GARASJE BYGG I
GNR. 152 BNR 48
OSLO - mars 1950
BERNHARD LÖVSTAKKEN
Arkitekt: T. 50789
332361

Garasje for to biler

Arbeiders art

Arbeidssted Heiasvingen 1	Gnr. 152, bnr. 48 Matri.nr.	53/2268 I.nr.
------------------------------	--------------------------------	------------------

Byggherre Brøstenbygg I, v/ N, Jones, Heiasvingen 1, Bekkelagshøgda.	Ansvarshavende Monteningsleder R. Fløstrand, Boks 13, Tornebu.
--	---

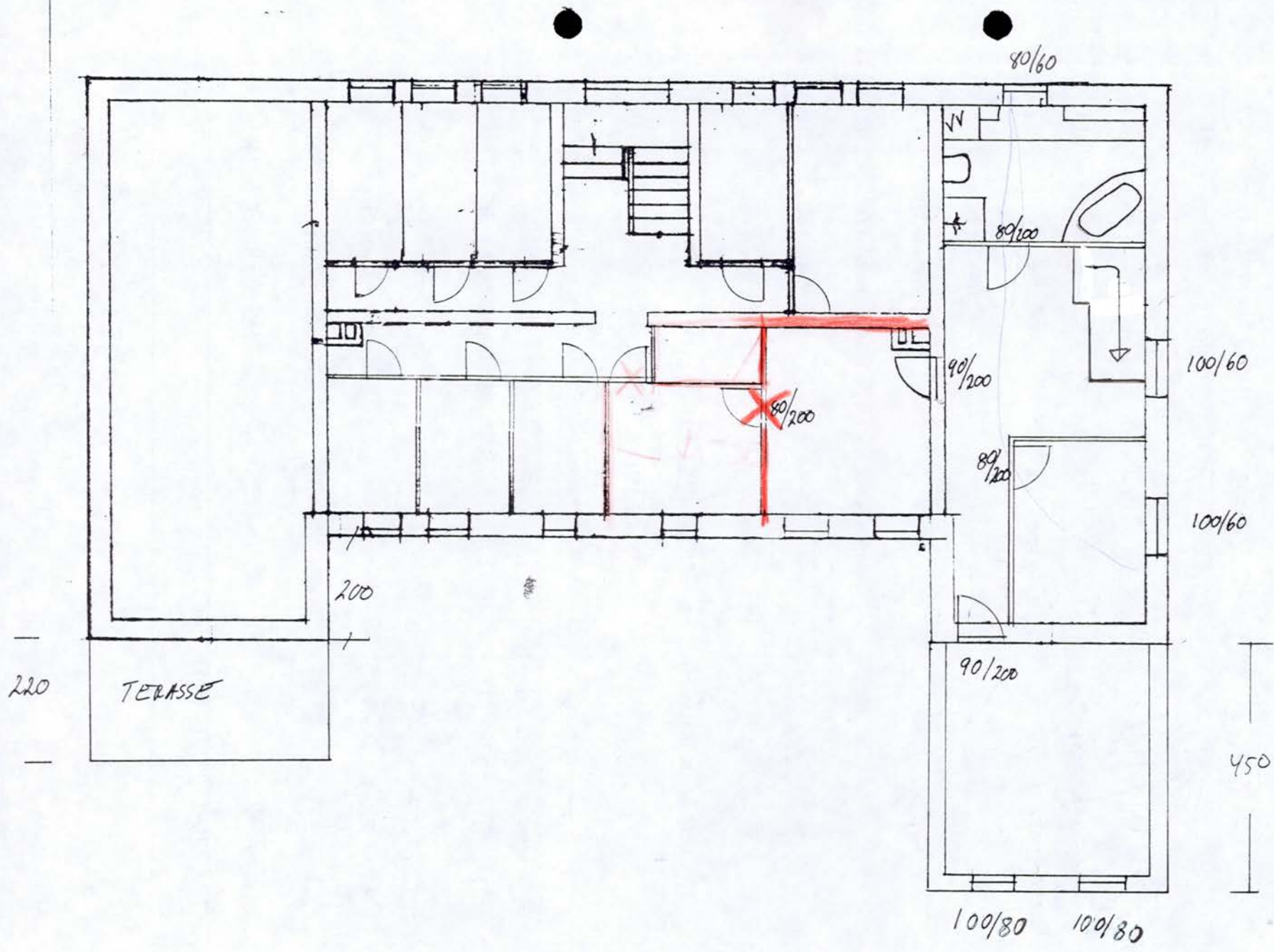
OV/GN
Dato

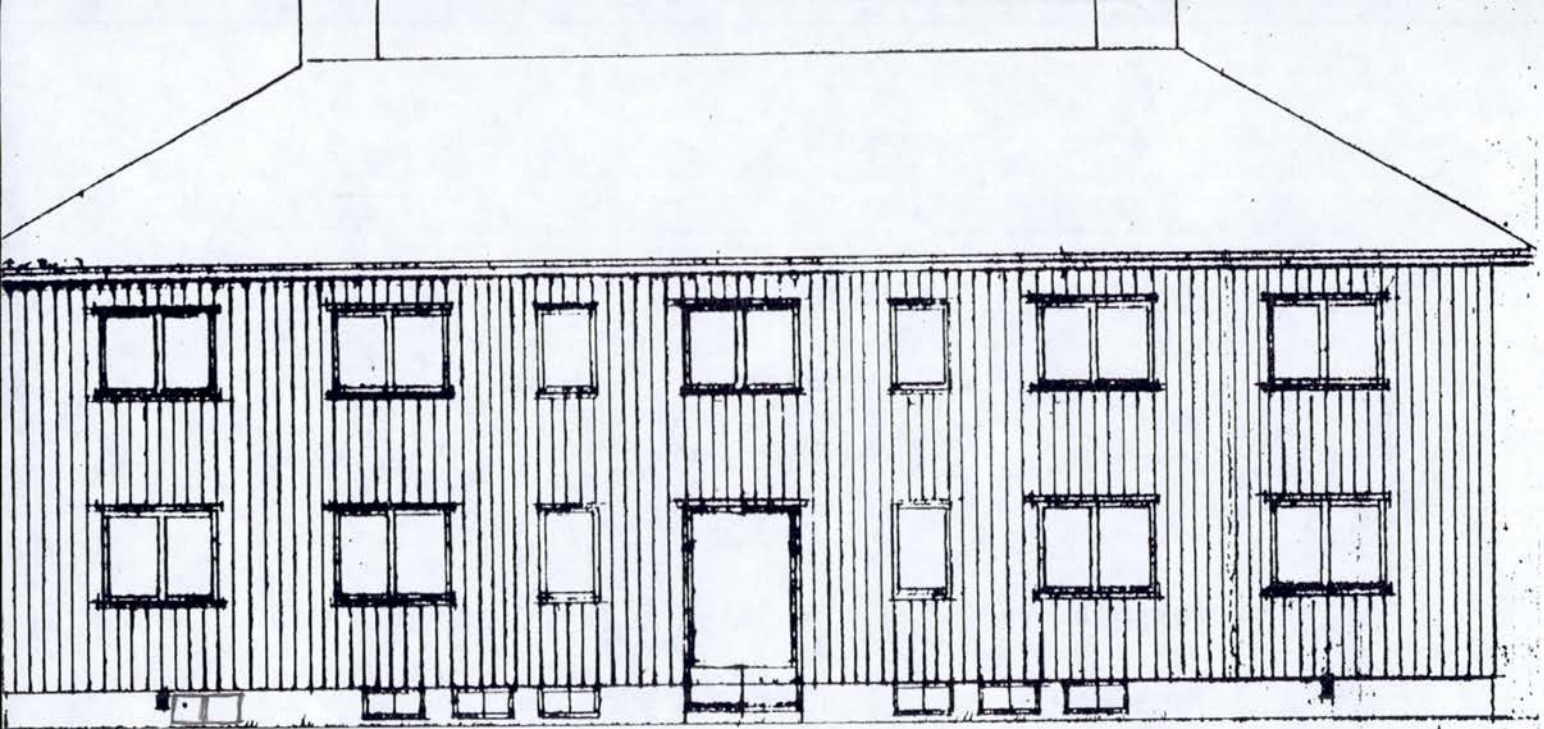
29. mai 1961.

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

Forbehold:
Midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

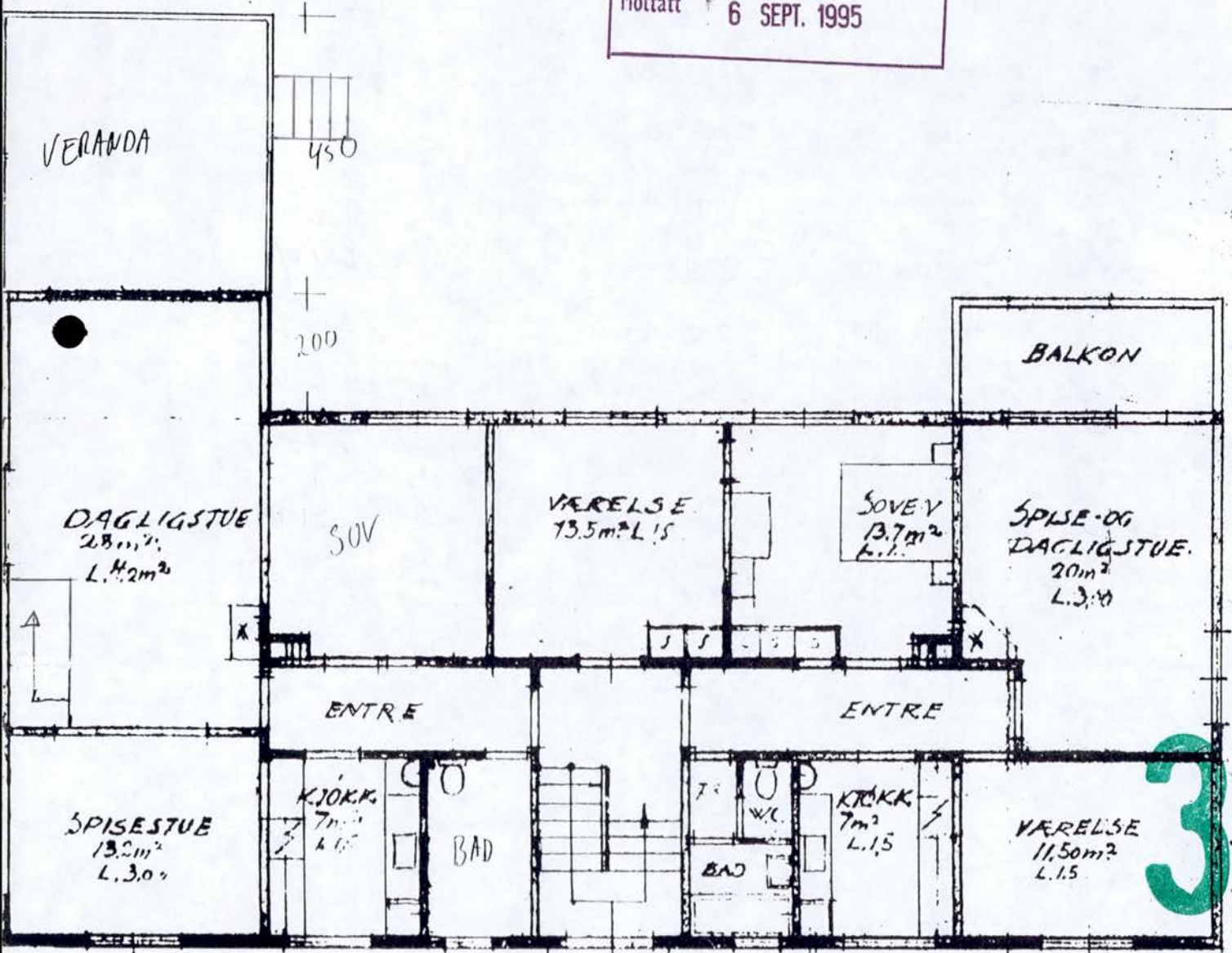
O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal





FAÇADE MOT ØST

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
 Mottatt 6 SEPT. 1995





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Lars Petter Fjeld
Heiasvingen 1

1177 OSLO

Dato: **19 JULI 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199503364-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass:	HEIASVINGEN 1	Eiendom:	152/48
Tiltakshaver:	Fjeld, Lars Petter	Adresse:	Heiasvingen 1, 1177 OSLO
Søker:	Fjeld, Lars Petter	Adresse:	Heiasvingen 1, 1177 OSLO
Tiltakstype:	Bolig	Tiltaksart:	Tilbygg


FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende/eier datert 05.07.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Arild R. Johannessen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ståle Vilming
Heiasvingen 9
1177 OSLO

Dato: **09 SEPT. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200510820-4 Saksbeh: Dag Haraldsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIASVINGEN 9	Eiendom:	152/48/0/0
Tiltakshaver:	Ståle Vilming	Adresse:	Heiasvingen 9, 1177 OSLO
Søker:	Ståle Vilming	Adresse:	Heiasvingen 9, 1177 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om oppføring av en garasje på 43 m² BRA, mottatt 09.09.05, vedlagt kart og tegninger.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Melding

Meldingen omfatter oppføring av en garasje på 43 m² BRA.



Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S - 3591, vedtatt av bystyret 25.06.97.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74, nr. 2. Materialvalg og volum er godt tilpasset det eksisterende boligbygg.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjenningen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.

Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:

Avfallsplan ble godkjent 09.09.05.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 1

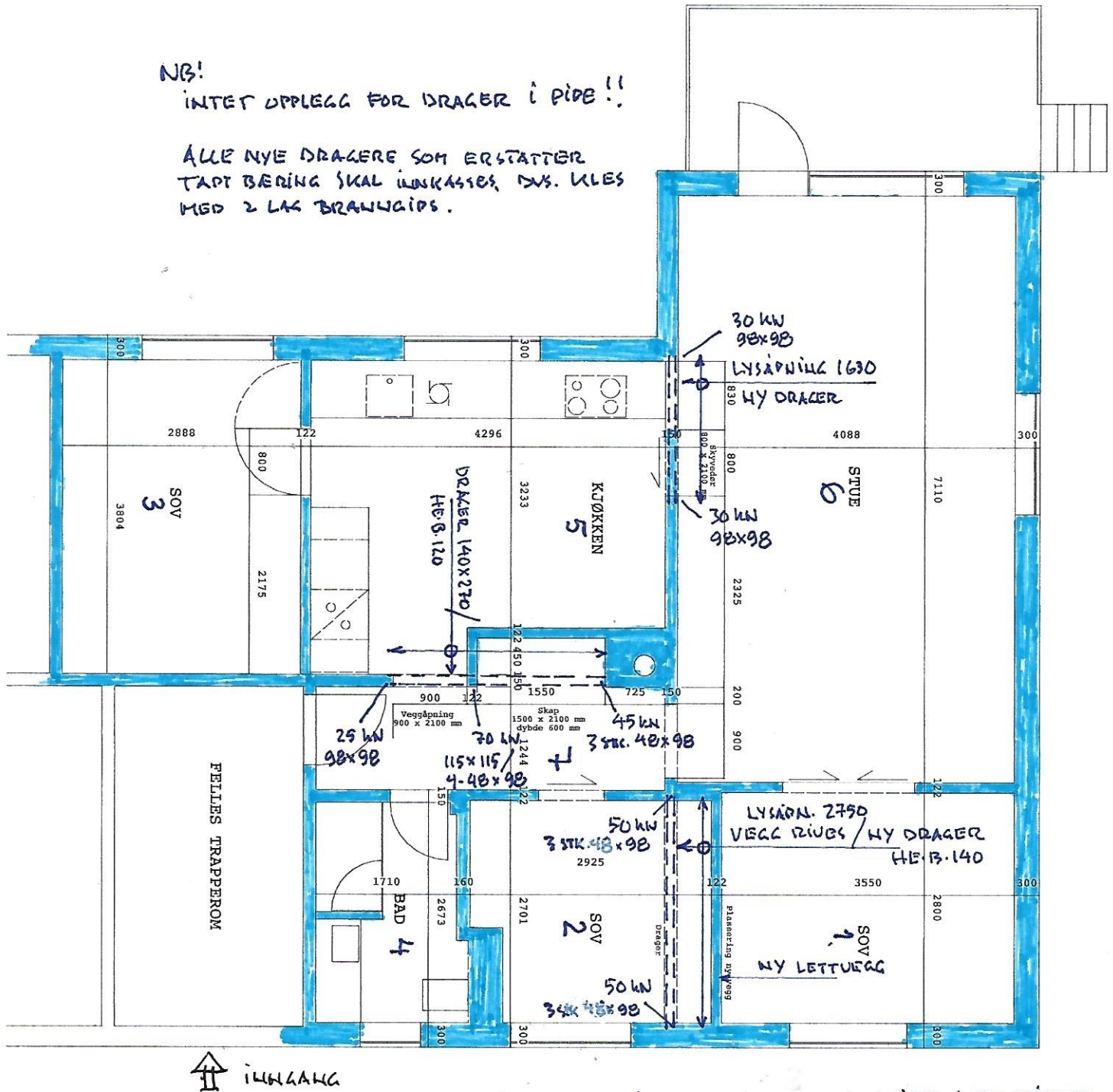

Dag Haraldsen
saksbehandler


Stig Rolfsvåg
sidemannskontrollør

MOTTATT
01 AUG. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

NB!
INTET OPPLEGG FOR DRAGER I PIPE !!

ALLE NYE DRAGER SOM ERSTATTER
TAPT BÆRING SKAL INNKASSERES, DVS. KLES
MED 2 LAG BRANNGIPS.



NB! DET ER IKKE REGNET MED LEIRE I ETG. SKILLERE.
HVIS MAN OPPDAGER LEIRE SKAL ALLE DRAGER DIMENSJONER
JUSTERES OPP SOM ANTVDYET:

HE.B. 140 → HE.B. 160
HE.B. 120 → HE.B. 120
90x270 → 90x315/140x270
140x270 → 140x315
ALT STÅL I KVAL. S-355.

Siv.ing. Arne Sande
Ankerveien 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

Wo 30/9.23

Arne Sande

HEIASVINGEN 9. OSLO
NY SITUASJON. PLAN 1. ETG.

E-02

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 31.07.2024
202314716 - 5 Ingrid Skåland Lia
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HEIASVINGEN 9 Eiendom: 152/48/0/0
Tiltakshaver: ERLEND SJURSEN LIE Søker: SIV ING ARNE SANDE
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Heiasvingen 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærende vegger, mottatt 07.05.2024.

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 202314716			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A-02	29.09.2023	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

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ERLEND SJURSEN LIE, Lindbäckveien 43A, 1163 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2026/01933-5

Saksbehandler
Julia Hammerlund

Dato
03.03.2026

Adresse: Heiasvingen
Eiendom: 152/48
Ansvarlig søker: Delta Arkitekter
Tiltakshaver: Einar Møkkelgård Aslaksen

Ferdigattest - Heiasvingen 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 26.02.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Julia Hammerlund
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

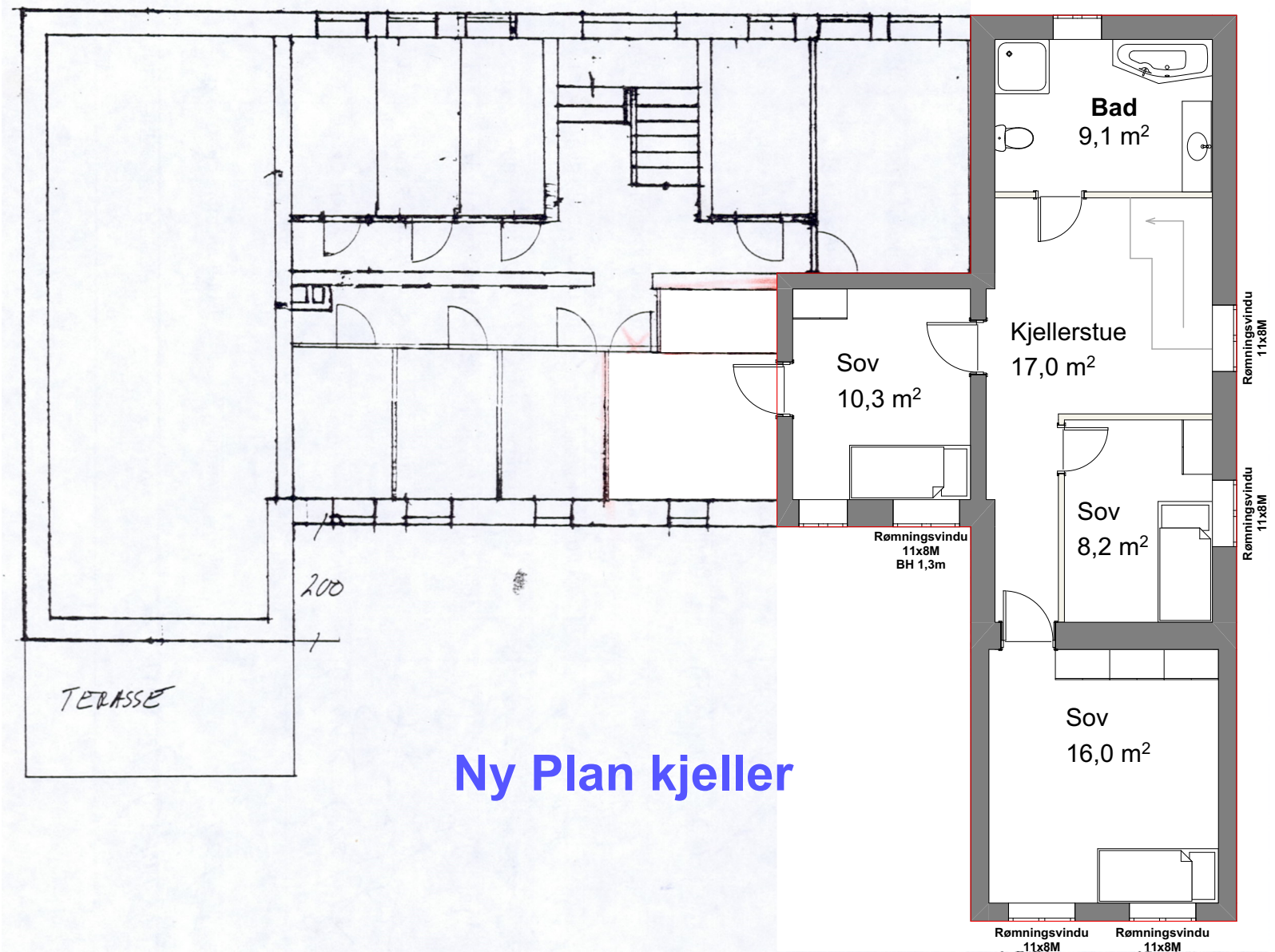
Situasjonsplan
Eksisterende fasade syd
Eksisterende fasade vest
Plan kjeller
Gjennomføringsplan

Mottakere:

Delta Arkitekter, Tord

Kopi til:

Einar Møkkelgård Aslaksen, Einar Møkkelgård Aslaksen



Ny Plan kjeller

Gnr/Bnr: 152/48 Adresse: Heiasvingen 9, 1177 Oslo Tiltakshaver: Einar Møkkelgård Aslaksen		Søknadstegning		
		E02	Ny plan kjeller	Tegner. TK
	Tord Klungrehaug 97030740 Tord@delta-ark.no	Rev:	Dato: 17.02.26	1:100 (A4)