

**aktiv.**

Heia 17, 0268 OSLO

**Toppleilighet øverst på Heia- Total  
rehabiliteret- Ubebodd -2  
parkeringsplasser-Vestvendt  
balkong - 2 bad**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 14 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 356 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 14 556 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Alexander Skotner Saure

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1929  
**BRA-i/BRA Total** 77/81 kvm  
**Tomtstr.:** 1311 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 212, bnr. 67  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1015260003

# Toppleilighet i townhouse øverst på Heia- Total rehabiliteret- Ubebodd balkong - 2 bad

Velkommen til Heia 17. En sjelden perle. Dette er boligen for de kresne. Meget attraktiv beliggenhet øverst og innerst på Heia i Bygdøy allé, ved Olav Kyrres plass. Her bor du rolig og tilbaketrukket i grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til Frognerparken, Hele leiligheten er totalrenovert og vitner om godt håndverk og gode materialvalg.

Totalrenovert i 2025/2026 av dyktige fagfolk

Ubebodd

Lave felleskostnader

Kjøkken og skap er plassbygget

Utsøkt beliggenhet i ambassadestrøket

2 stk parkeringsplasser på felles tomt

Balansert ventilasjon/Aircondition

1-stavs parkett (Skogr) med gulvvarme i hele leiligheten

2 bad hvor et av badene er (en suit)

Hele leiligheten har nytt elektrisk anlegg

Arbeidene har garanti



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré, stue/kjøkken, bad ingang fra entre, bad 2 ingang fra soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm Balkong

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA (Gulvareal) er 104 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal

eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1311 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er flat/lett skrånende, opparbeidet med asfaltert gårdsplass/adkomstvei, natursteinsheller, støttemur, plen og beplanting. Lykter langs adkomstvei. Boligen disponerer 2 stk parkeringer på felles tomt. Hagen ellers er eksklusiv for de andre seksjonene i sameiet.

### **Beliggenhet**

Meget god beliggenhet øverst og innerst på Heia ved Olav Kyrres plass. Eiendommen har en rolig og usjenert beliggenhet, samtidig som du bor med umiddelbar nærhet til alt hovedstaden har å by på. Her har du gangavstand til både shopping, uteliv, skoler, barnehager og lekeplasser.

Egen asfaltert allè opp til huset med lyssetting og grind.

Området byr også på nærhet til flotte turmuligheter som Frognerparken, Bygdøy og Skarpsnoparken. Fra boligen kan du enkelt rusle ned mot Skillebekk for et morgenbad i Oslofjorden ved Kongen, legge ut på rotur, eller følge sykkelstien langs Frognerkilen videre mot Aker Brygge og ut mot Bestumkilen og Sandvika. Vinterstid finnes det oppkjørte skiløyper både på Bygdøy og i Frognerparken.

I området rundt Karenslyst allé og Sjølyst finner du et rikt utvalg av butikker, kaféer og restauranter, samt gode servicetilbud. Populære Maschmanns Matmarked tilbyr blant annet ferskvaredisker, brasserie, bakeri og pizzeria.

### **Historie:**

Heia, eiendom utskilt fra løkka Fredriksberg og Langeløkken, begge løkker under Frogner Hovedgård. Heia hadde adresse Drammensveien 107. I 1825 kjøpte kjøpmann Andreas Tofte Fredriksberg, og da hans datter giftet seg med Thorvald Meyer i 1843, fikk de «Heia» i bryllupsgave med nyoppført våningshus. Om- og påbygd av ark.

Wilhelm von Hanno. Senere brukte de Heia som landsted. Deres datter Agnes bodde der etter farens død i 1909. Huset ble revet i 1966.

Funkisboligområdet fra 1930-årene og veien de ligger til ovenfor Bygdøy allé, er også kalt Heia.

Heia er en mer eller mindre bortregulert gate på Frogner (bydel Frogner) i Oslo. Den går som blindvei nordover fra Bygdøy allé like øst for Olav Kyrres plass.

Med bil tar det ca. 5 minutter til Bogstadveien, 1 minutt til Frognerparken og ca. 45 minutter til Oslo lufthavn.

Her bor du i grønne og tilbaketrukne omgivelser, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport som trikk, buss og tog/flytog, samt et bredt utvalg av butikker, restauranter og uteliv på Frogner.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området er bebygget med en blanding av klassisk gårdsbebyggelse og byhus. Det meste av bebyggelsen er fra første halvdel av forrige århundre. For det aller meste boliger, men enkelte eiendommer benyttes til nærings- og ambassadevirksomhet.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er mange flotte skoler og barnehager i nærheten av Heia 17:

- Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 0.7 km
- Schafteløkken Menighets barnehage (1-5 år) 0.8 km
- Frognerkilen barnehage (1-5 år) 0.8 km
  
- Uranienborg skole (1-10 kl.) 1.7 km
- Skøyen skole (1-7 kl.) 1.9 km
- Ruseløkka skole (1-10 kl.) 2 km
- Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 2.9 km
  
- Hartvig Nissens skole
- Oslo Handelsgymnasium 1.9 km

### **Skolekrets**

Heia 17 sokner til Skøyen barneskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er gode tilbud av offentlig transport i området.

Trikk: Nobels gate 6 minutter gange

Buss: Olav Kyrres plass (linje 20, 30, 31) 3 minutter gange

Tog: Skøyen stasjon 15 minutter gange. Stasjonen betjenes av både lokaltog, regiontog og Flytoget, som gir direkte forbindelse til Oslo lufthavn. I tillegg er det gode overgangsmuligheter til buss og trikk, noe som gjør det enkelt å reise videre til andre deler av byen.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Byggemåte:

Villa fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner, samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med betongtakstein (ikke besiktiget).

Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget i 2025. Arbeidene har omfattet både bygningsmessige endringer og tekniske oppgraderinger, og boligen fremstår i stor grad modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse. Planløsningen er endret fra opprinnelig utforming for å gi en mer hensiktsmessig romdisponering. Det er utført konstruktive tiltak i etasjeskillet mot underetasjen, samt arbeider knyttet til takkonstruksjonen. I forbindelse med ombyggingen er taket endret slik at tidligere tilbygg over trappehus er integrert i hovedtakets form, noe som gir et mer helhetlig takvolum. Endringen har også bidratt til bedre utnyttelse av loftsarealet og etablering av ytterligere romfunksjon. Videre er det installert nye vinduer og dører, etablert nytt bad, samt utført oppgradering av innvendige overflater i boligen. De tekniske installasjonene er også i stor grad fornyet i forbindelse med arbeidene. Samlet sett fremstår boligen som betydelig oppgradert i nyere tid, med omfattende tiltak både i konstruksjoner, planløsning, overflater og tekniske installasjoner.

## **INNVENDIG**

Alle innvendige overflater er fornyet i 2025. Gulvflater består av fliser i entré og enstavs parkett i øvrige rom. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom. Vegger er utført med malte slette flater. Himlinger har malte slette overflater. Det er montert downlights i kjøkken, stue, entré og soverom. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag

## **UTVENDIG**

Vinduer: Alle vinduer i boligen, med unntak av ett takvindu på et soverom, er nylig skiftet og har produksjonsår 2025. Vinduene er utført med 3-lags isolerglass.  
Dører: Boligen har ny Swedoor entrédør med brann- og lydklassifisering. Det er balkongdør utført som skyvedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2025.  
Balkong: Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen har dekke av terrassebord. Veggene på balkongen er kledd med panel, og det er montert belysning.

## **TG2**

Vinduer:

Beskrivelse: Alle vinduer i boligen, med unntak av ett takvindu på et soverom, er nylig skiftet og har produksjonsår 2025. Vinduene er utført med 3-lags isolerglass. Vinduer fra 2025 vurderes som nye og forventes å ha gode isolerende egenskaper og lang gjenværende levetid. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på disse vinduene.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Vinduer fra 2025: TG1, basert på ny utførelse og ingen registrerte avvik.

Takvindu med ukjent alder: TG2, grunnet usikkerhet knyttet til alder og tilstand.

Takvinduet med ukjent alder bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da slike vinduer er mer utsatt for fukt og værpåvirkning.

### **Standard**

Eksempler på materialevalg:

Gulv: Fliser i entré og 1-stavs parkett i øvrige rom. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom.

Vegger: Veggene er utført med malte slette flater.

Himling: Malte slette overflater. Det er montert downlights i kjøkken, stue, entré og soverom. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

Entré:

En romslig og pen entré med god plass til skap, skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Entréen er flislagt med varme i gulvet. Porttelefon på vegg.

Vannfordelerskapet er plassert i entré.

Stue med åpen kjøkkenløsning:

Lekker stue med god takhøyde og plass til både stort spisebord og flere sittegrupper.

Gode vindusposter slipper inn godt med lys fra flere sider. På gulvet er det lagt 1-stavs parkett fra Skogr på Skøyen med varme. Hele leiligheten ble totalrenovert i 2025/2026.

Det er downlight og høyttalere i himling. Skyvedør ut til balkong.

Balkong:

Fra stuen har du utgang til en romslig balkong på ca. 6 kvm. Her har du fantastisk utsikt og gode solforhold. Det er utebelysning på balkongen. Sol fra ca 16 til 21.30 i sommerhalvåret. Utsikt mot Holmenkollen og Skøyen.

Kjøkken:

Delikat tidløst kjøkken fra 2025/26 plassbygget av Acro bygg. Svært gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med fronter i lav profil. Benkeplaten er utført i Corian med nedfelt Corian-vask med stålbunn og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøl/frys og vinskapp. Det er montert ventilator tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Kjøleskap og komfyr/topp er brukt fra tidligere kjøkken.

Bad i entré:

Delikat bad med tidsriktige fliser og varme i gulv fra 2025. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett, og sisternen er utstyrt med lekkasjepose for oppsamling og synliggjøring av eventuell lekkasje.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har god plass til stor dobbeltseng med nattbord på begge sider. Eget bad og plass til pult, god oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap av møbelsnekker. Rommet er det største av soverommene.

Bad tilknyttet hovedsoverom:

Badet har med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett, og sisternen er utstyrt med lekkasjepose for oppsamling og synliggjøring av eventuell lekkasje.

Soverom II og III:

Rommene har skråtak og er plassert på hver sin side i leiligheten. Plass til seng og oppbevaring i garderobeskap. Godt med lysinnslipp fra vinduspost/Velux i skråtak. Godt innklima med balansert ventilasjon. Skap og hyller er plassbygget.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er i all hovedsak totalrehabilitert via entrepenør ( Acro bygg AS)

### **Modernisert/Påkostet år**

2025/2026

### **TV/Internett/Bredbånd**

Starlink

### **Parkering**

Boligen disponerer 2 stk parkeringsplasser på felles tomt.

### **Solforhold**

16-21.30 på balkongside

### **Radonmåling**

Leiligheten er i byggets 3.etasje og radon er ikke relevant

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon/aircondition. Elektrisk gulvvarme i alle rom.

Varmtvannsberederen er plassert i teknisk rom. Berederen er fra 2025 og har en kapasitet på 143 liter med effekt på 2 kW. Berederen er plassert ved sluk, noe som bidrar til sikker bortledning av vann ved en eventuell lekkasje.

### Informasjon om strømforbruk

Det finnes ikke oversikt over forbruk. Leiligheten er nylig renoveret.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 200 000

### Omkostninger kjøper

14 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

355 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

356 390 (Omkostninger totalt)

368 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

371 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

14 556 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 568 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 571 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 000 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

(Eiendomsskattegrunnlag - bunnfradrag) x 0,0017 = eiendomsskatt per år

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 216 320 for år 2025

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 8 865 281 for år 2025

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

285/1000

**Felleskostnader inkluderer**

Boligen har en eierbrøk på 15 % i sameiet. Månedlige felleskostnader utgjør kr 1 515, og dekker ordinære driftskostnader i sameiet.

Felleskostnader vil øke i 2026 da vann-, avløp- og renovasjonsgebyrer fra kommunen har økt

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 515

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Heia 17

**Organisasjonsnummer**

831664002

**Om sameiet**

Sameiet består av 3 seksjoner.

Alle seksjonene er totalrehabilitert de siste 2 årene. Sameiet er positive til å se på fellesarealene i neste runde.

Sameiet ønsker en ny trapp i eik samt ny inngangsdør. Forsiktig estimat er: ca 350.000-400 000. Seksjonen som selges betaler kun 15% i henhold til avtale om eierbrøk.

Utbedring av avløpsledning på Heia er under prosessering sammen med flere naboeiendommer. Dette arbeidet blir gjennomført våren 2026 for selgers regning (selger dekker seksjon 3 sin andel av sameiets kostnad)

Eiendomsskatt: Boligen er bygget om, men tar man utgangspunkt i prisantydning vil eiendomsskatten utgjøre ca 6 000 kroner i 2026.

Forsikring av bygningen fordeles mellom de 3 seksjonseierne ( delen som selges betaler 15%). Kostnader for fyring deles mellom seksjon 1 og seksjon 2.

Sameiebrøken for de enkelte seksjonene er ifølge tinglyst seksjoneringsbegjæring Snr 1 405/1000 Snr 2 31/100 (310/1000) Snr 3 285/1000 Dette samsvarer imidlertid ikke med størrelsesforholdet mellom seksjonene. Partene er derfor enige om at felleskostnadene skal fordeles i samsvar med følgende brøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk:

Snr 1 56/100

Snr 2 29/100

Snr 3 15/100

Som fellesutgifter regnes utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f.eks. drenering. Styret fremlegger budsjett og til dekning av løpende utgifter og investeringer fastsetter sameiemøtet etter forslag fra styret et a-konto-beløp som innbetales kvartalsvis og forskuddsvis for hver enkelt sameierandel. Styret kan, når

ekstraordinære forhold tilsier det, uten sameiermøtets vedtak, foreta nødvendig tilleggsinnkalling.

Sameiet skal avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet ansees tilfredsstillende, innkreves til dette etter styrets skjønn inntil 20% av sameiets årsbudsjett.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 212, bruksnummer 67, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/212/67/3:

29.05.1928 - Dokumentnr: 921000 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1928 - Dokumentnr: 921001 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:67  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1979 - Dokumentnr: 522601 - Erklæring/avtale  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 3.000  
MED PRIORITET ETTER NOK 400.000

17.12.1979 - Dokumentnr: 522601 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 285/1000  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

18.10.2024 - Dokumentnr: 2117629 - Reseksjonering  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 285/1000  
Endring av tilleggsdel  
Endring av fellesareal

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Leiligheten ble totalrenovert i 2025/2026. Det foreligger ferdigattest datert 16.03.2026 og godkjente tegninger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.03.2026.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring bolig med gjeldende reguleringsplan S-3204 vedtatt 14.11.1990.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030)

Hensikten med å regulere et område til bevaring er å sikre kulturminneverdiene området. I områder som er regulert til bevaring, er det egne reguleringsplaner med bestemmelser som legger føringer for hvilke endringer som kan tillates på eksisterende bebyggelse. I noen tilfeller sier bestemmelsene også noe om hvilke typer nybygg som kan tillates i området. Områder som er regulert til bevaring, er vernet etter

plan- og bygningsloven og har dermed et formelt vern.

Midlertidig forbud mot tiltak:

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Frognerbekken, Solheimgata, Kristinelundveien mfl.

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av omregulering. Ved bystyrets møte 23.03.2022, fattet bystyret vedtak i sak 77/22 om å be byrådet igangsette prosess for en mindre reguleringsendring for reguleringsplan S-3204. I påvente av behandling av disse endringene ble byrådet bedt om å instruere Plan- og bygningsetaten (PBE) til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Plan- og bygningsetaten fatter derfor vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. Med "tiltak" etter plan- og bygningsloven menes oppføring, rivning, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av uteareal, som for eksempel terrenginngrep og opprettelse eller endring av eiendom.

Pågående plansaker i området:

Saksnr 202302013: Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering: Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området Kristinelundveien – Halvdan Svartes gate med flere, for å styrke bevaringen av området kulturmiljø og grønne kvaliteter. Planen viderefører regulering til bolig, kontor og ambassader, men gir nye bestemmelser som sikrer at bevaringsverdige bygninger, hageanlegg og trær bevares, og som begrenser muligheten for nye byggetiltak. Planarbeidet kommer som svar på lokalt initiativ fra bydelsutvalget i bydel Frogner og bestilling fra bystyret, der det pekes på at gjeldende bevaringsplan ikke ivaretar kulturmiljøverdiene i tilstrekkelig grad.

Pågående byggesaker i området:

Saksnr 202508867: Heia 2 - Påbygg - mangler - Saken er satt i bero i påvente av

utarbeidelse av ny reguleringsplan for området - Siste dok. i saken datert 15.07.2022

Saksnr 202508866: Heia 46 - oppføring av trappehus med overbygg og forlengelse av trapp - Saken er satt i bero i påvente av utarbeidelse av ny reguleringsplan for området - Siste dok. i saken datert 15.07.2022

Saksnr 202511558: Kristinelundveien 10 - Felling av alm- Under behandling - Plan- og bygningsetaten har gitt dispensasjon fra midlertidig forbud mot tiltak - siste dok. i saken datert 03.02.2026

Saksnr 202507573: Kristinelundveien 14B - forhåndskonferanse - Bruksendring fra enebolig til tremannsbolig, inndeling av boenheter - Siste dok. i saken datert 10.11.2025

Saksnr 202509127: Kristinelundveien 14 B - ombygging og ferdiggjøring av enebolig - Tiltakhaver har sendt inn en søknad for bruksendring fra enebolig til fem boenheter, samt fasadeendring - Siste dok. i saken datert 13.03.2026

Saksnr 202508903: Kristinelundveien 16 A-B - oppføring av tomannsbolig - Igansettingstillatelse gitt - Siste dok. i saken datert 09.10.2025

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven, hvor både hagen og den øvrige delen av eiendommen er omfattet av vernebestemmelsene. Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie. En bolig som er vernet etter plan- og bygningsloven er kommunens fremste mulighet til å beskytte verneverdige kulturminner. Når et kulturminne reguleres, vedtas egne reguleringsbestemmelser. Disse fastsetter bruk, og grenser for hva som kan tillates av endringer. I Oslo vedtas reguleringsplaner av bystyret. Normalt vil regulering til bevaring ikke omfatte interiører, men det kan omfatte bærende konstruksjoner. At en eiendom står på Gul liste, betyr ikke automatisk at alle endringer er forbudt, men fasadeendringer er søknadspliktig.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 7 000. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Markedspakke er satt til 19 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalte. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Wang  
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig  
mw@aktiv.no  
Tlf: 468 28 887

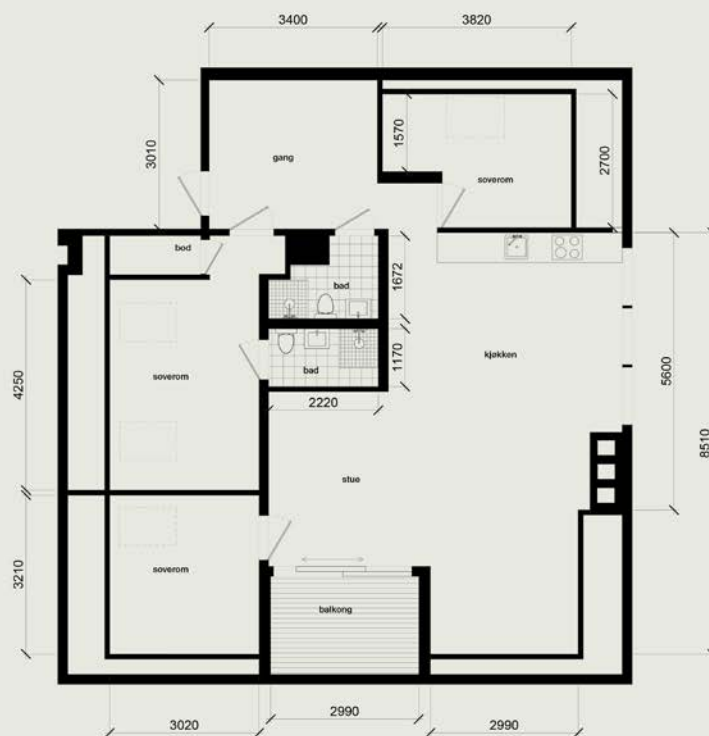
### **Oppdragstaker**

Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218  
Kjelsåsveien 18,

### **Salgsoppgavedato**

04.05.2026

## Heia 17



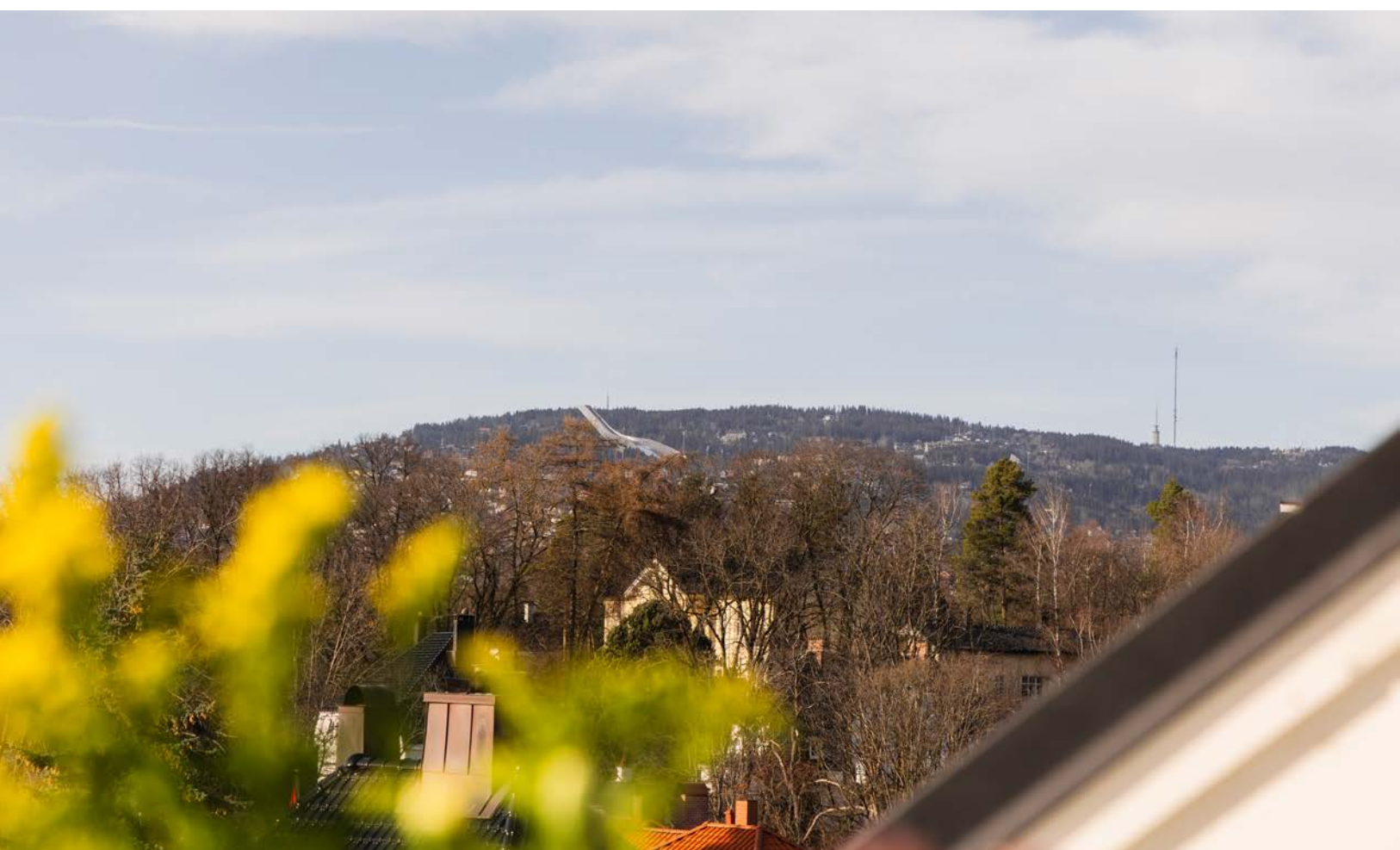
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









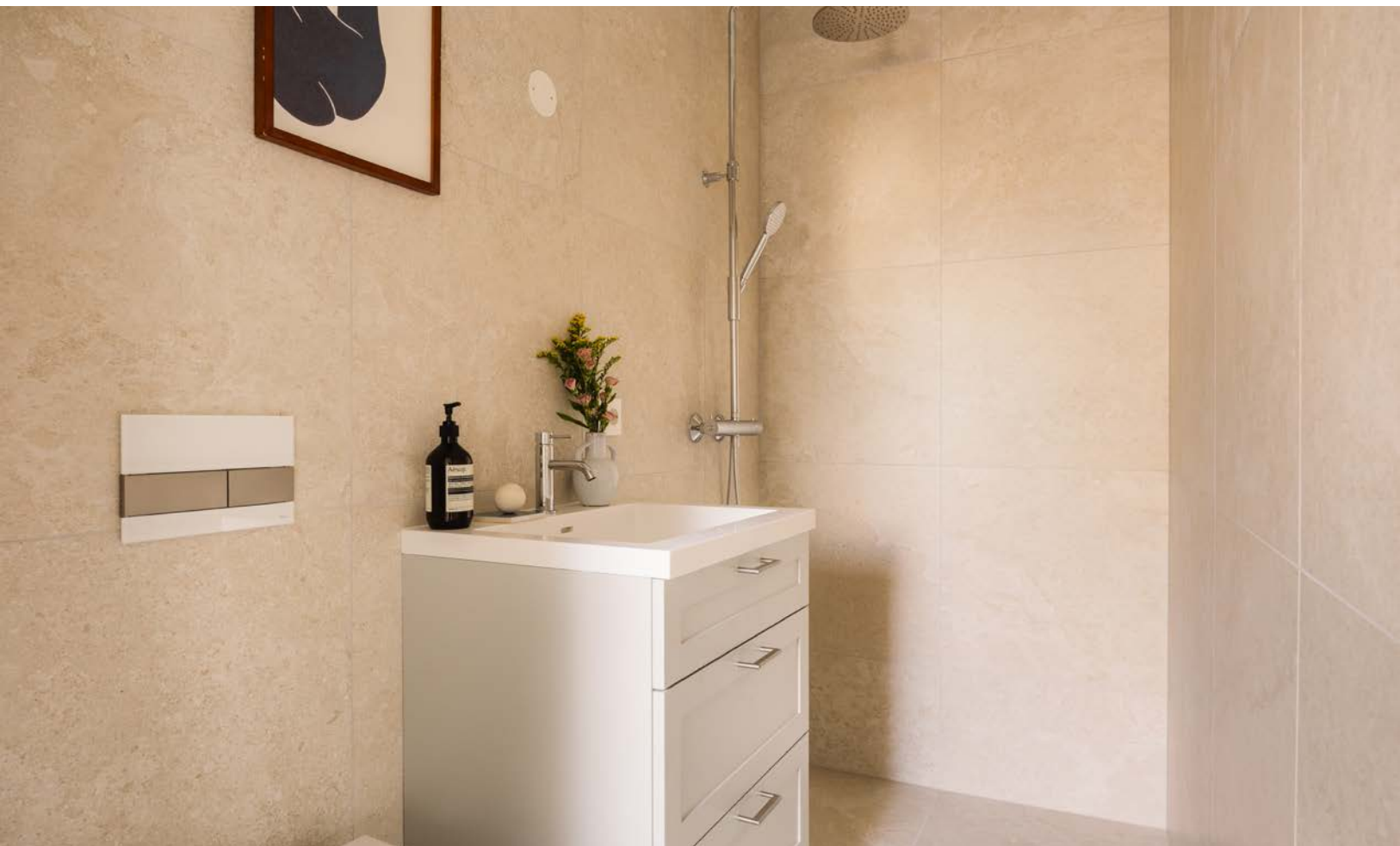


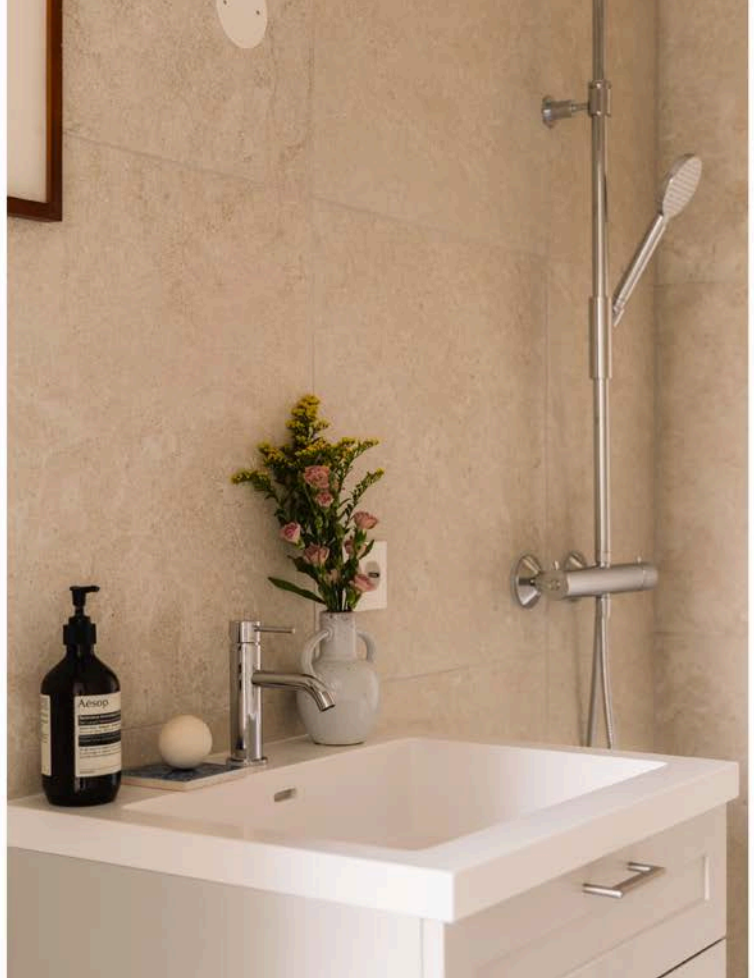






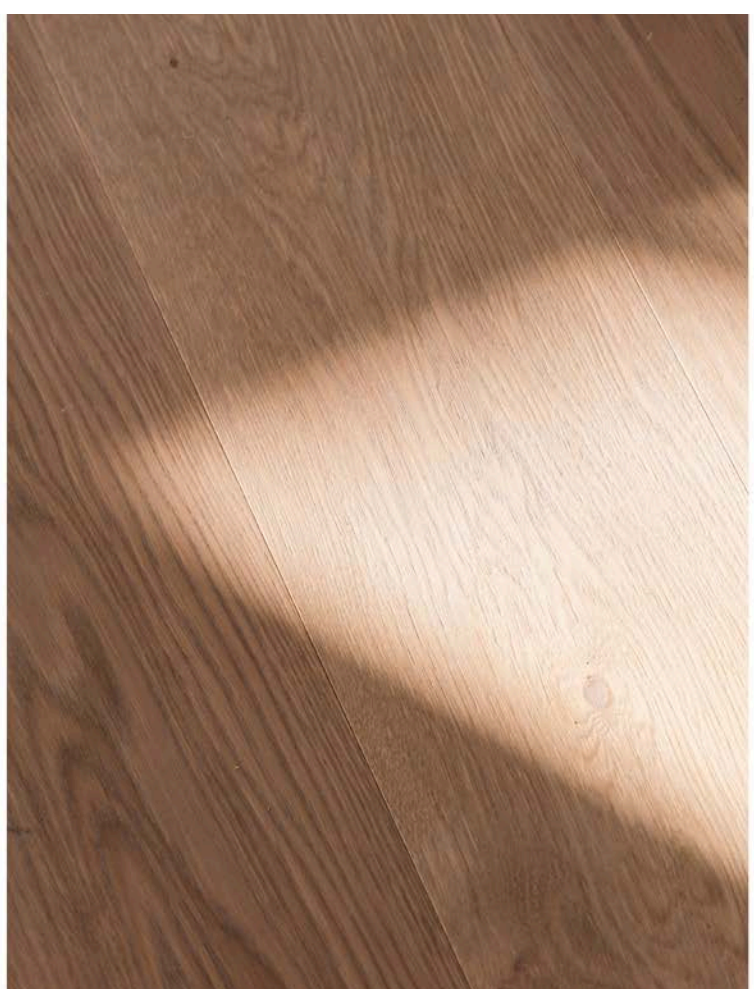
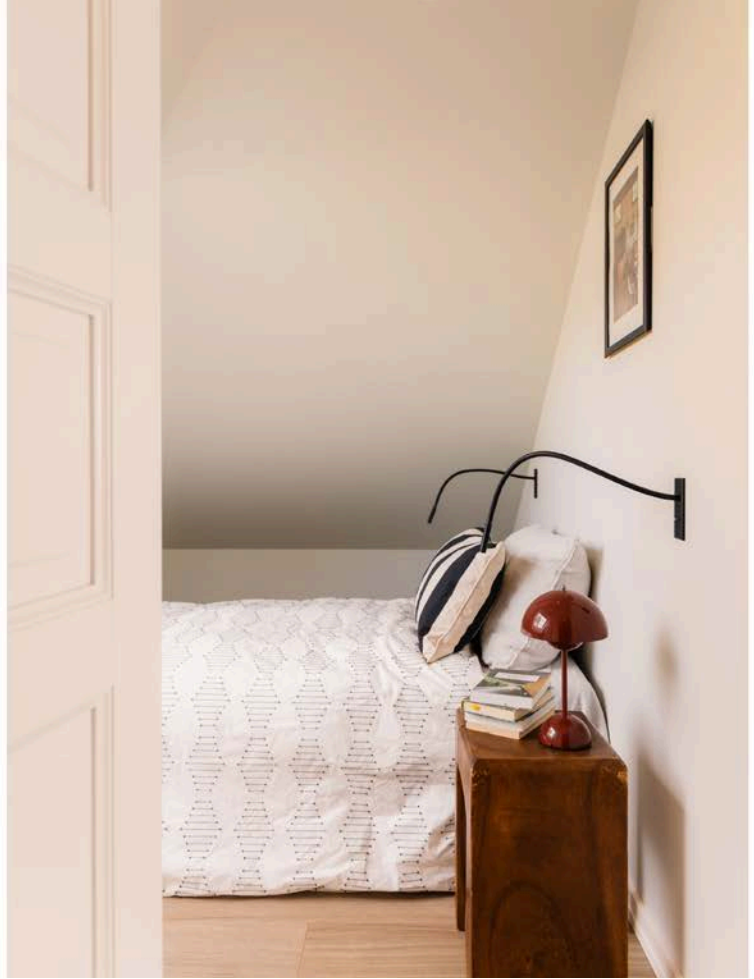


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Heia 17, 0268 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 67, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1079

Referansenummer: OR7188

Foretak: BUILTBY AS



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

**bulitby as**

**Rapportansvarlig**



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

## Kort beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Heia 17 i Oslo og består av en seksjon i en eldre villa oppført i 1929. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner med støpt kjellergulv, etasjeskillere i trekonstruksjoner og yttervegger i mur/betong med pusset overflate. Yttertaket er utført i trekonstruksjon med valmet takform tekket med betongtakstein. Tomten er eiet og utgjør ca. 1310 m<sup>2</sup>, opparbeidet med blant annet gårdsplass, støttmurer, plen og beplantning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

## Overordnet vurdering av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1929, men er vesentlig oppgradert og ombygget i 2025. Arbeidene har blant annet omfattet endret planløsning, konstruktive tiltak i etasjeskillere og takkonstruksjon, nye vinduer og dører, nytt bad samt fornyelse av innvendige overflater og flere tekniske installasjoner. Som følge av disse arbeidene fremstår boligen i stor grad modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse. Samlet sett vurderes boligen å fremstå med oppgradert standard etter nyere ombygging, samtidig som enkelte bygningsdeler fortsatt må vurderes i lys av bygningens alder og opprinnelige konstruksjon.

## Sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner.

## Parkering

Boligen disponerer 2 stk parkeringer på felles tomt.

## Eierbrøk og felleskostnader

Boligen har en eierbrøk på 15 % i sameiet. Månedlige felleskostnader utgjør kr 1 500, og dekker ordinære driftskostnader i sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

## Romhøyder

### Beskrivelse:

Boligen har skråtak, og romhøyder vil derfor variere i rommene. Målingene er foretatt på tilfeldige steder og oppgis som orienterende.

### Målte romhøyder:

Stue/kjøkken: ca. 3,58 m

Soverom 1: ca. 2,23 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,56 m)

Entré: ca. 2,44 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,36 m)

Master soverom: ca. 2,40 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,56 m)

Bad: ca. 2,49 m

Bad/gang: ca. 2,47 m

Soverom 3: ca. 2,33 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,63 m)

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige overflater er fornyet i 2025. Gulvflater består av fliser i entré og enstavs parkett i øvrige rom. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom. Vegger er utført med malte slette flater. Himlinger har malte slette overflater. Det er montert downlights i kjøkken, stue, entré og soverom. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er renoveret i 2025 og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Veggene er flislagt og himlingen er utført med malt slett overflate med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluket er utført i plast som rennesluk plassert mot vegg i dusjonen. Tettesjiktet er utført med smøremembran, og det foreligger produkt- og utførelsesdokumentasjon. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt toalett. Sisternen er utstyrt med lekkasjepose. Ventilasjon skjer via avtrekksventil i himlingen med tilluft via spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er nytt fra 2025 og er innredet med over- og underskap med fronter i lav profil. Benkeplaten er utført i Corian med nedfelt Corian-vask med stålbunn og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøøl/frys og vinskapp. Det er montert ventilator tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i plast utført som rør-i-rør-system fra 2025. Vannfordelerskapet er plassert i entré og er utstyrt med stengeventiler. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom. Varmtvannsberederen er plassert i teknisk rom, har en kapasitet på ca. 143 liter og effekt på 2 kW, og er plassert ved sluk. Det elektriske anlegget er kontrollert visuelt med sikringskap og kursfortegnelse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

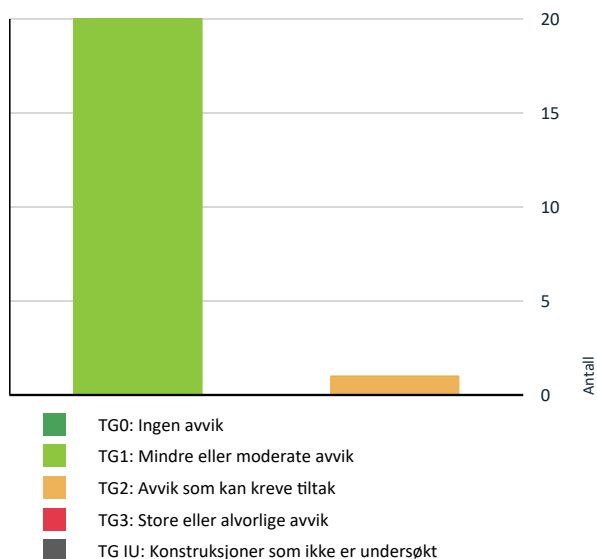
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1929

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025

Ombygging

Informasjonen er basert på opplysninger fra kontaktperson samt dokumentasjon innhentet gjennom saksinnsyn.

#### Oppgraderinger og ombygging

Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget i 2025. Arbeidene har omfattet både bygningsmessige endringer og tekniske oppgraderinger, og boligen fremstår i stor grad modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Planløsningen er endret fra opprinnelig utforming for å gi en mer hensiktsmessig romdisponering. Det er utført konstruktive tiltak i etasjeskillet mot underetasjen, samt arbeider knyttet til takkonstruksjonen. I forbindelse med ombyggingen er taket endret slik at tidligere tilbygg over trappehus er integrert i hovedtakets form, noe som gir et mer helhetlig takvolum. Endringen har også bidratt til bedre utnyttelse av loftsarealet og etablering av ytterligere romfunksjon.

Videre er det installert nye vinduer og dører, etablert nytt bad, samt utført oppgradering av innvendige overflater i boligen. De tekniske installasjonene er også i stor grad fornyet i forbindelse med arbeidene.

Samlet sett fremstår boligen som betydelig oppgradert i nyere tid, med omfattende tiltak både i konstruksjoner, planløsning, overflater og tekniske installasjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Alle vinduer i boligen, med unntak av ett takvindu på et soverom, er nylig skiftet og har produksjonsår 2025. Vinduene er utført med 3-lags isolerglass.

Vinduer fra 2025 vurderes som nye og forventes å ha gode isolerende egenskaper og lang gjenværende levetid. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på disse vinduene.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduet med ukjent alder gir en viss usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid. Takvinduer er generelt mer utsatt for værpåkjenning og fuktbelastning enn ordinære veggvinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 2025: TG1, basert på ny utførelse og ingen registrerte avvik.

Takvindu med ukjent alder: TG2, grunnet usikkerhet knyttet til alder og tilstand.

Takvinduet med ukjent alder bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da slike vinduer er mer utsatt for fukt og værpåvirkning.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har ny Swedoor entrédør med brann- og lydklassifisering.

Det er balkongdør utført som skyvedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen har dekke av terrassebord. Veggene på balkongen er kledd med panel, og det er montert belysning.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Alle overflater i boligen er fornyet i 2025.

Gulvflater består av fliser i entré og enstavs parkett i øvrige rom. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom.

Vegger er utført med malte slette flater.

Himlinger har malte slette overflater.

Det er montert downlights i kjøkken, stue, entré og soverom.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renoveret i 2025. Det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet.

Våtrom har normalt en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskserien 700.320), avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold. Med oppført år 2025 vurderes badet å ha lang gjenværende levetid.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

### 3. ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen er utført som malt slett himling med innfelte downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

### 3. ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 30 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har sluk av plast utført som rennesluk plassert mot vegg i dusjonen. Tettesjiktet er utført med smøremembran, og det foreligger dokumentasjon på utførelse samt produktdokumentasjon for membranen.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett, og sisternen er utstyrt med lekkasjepose for oppsamling og synliggjøring av eventuell lekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Det er avtrekksventil plassert i himlingen, og tilluft til rommet skjer via spalte under døren.

Avtrekksventil i himling bidrar til å transportere fuktig luft ut av våtrommet. Tilluft via spalte under dør sørger for lufttilførsel slik at ventilasjonen kan fungere som forutsatt. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning i rommet ved normal bruk.

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsonen.

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er nytt og ikke har vært i bruk, og det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet. Dokumentasjonen gir grunnlag for vurdering av oppbygning og utførelse av våtrommet uten behov for destruktive inngrep.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renoveret i 2025. Det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet.

Våtrom har normalt en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskeren 700.320), avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold. Med oppført år 2025 vurderes badet å ha lang gjenværende levetid.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen er utført som malt slett himling med innfelte downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.  
Det er målt fall på ca. 25 mm fra terskel til topp sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har sluk av plast utført som rennesluk plassert mot vegg i dusjsonen. Tettesjiktet er utført med smøremembran, og det foreligger dokumentasjon på utførelse samt produktdokumentasjon for membranen.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett, og sisternen er utstyrt med lekkasjesepe for oppsamling og synliggjøring av eventuell lekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Det er avtrekksventil plassert i himlingen, og tilluft til rommet skjer via spalte under døren.

Avtrekksventil i himling bidrar til å transportere fuktig luft ut av våtrommet. Tilluft via spalte under dør sørger for lufttilførsel slik at ventilasjonen kan fungere som forutsatt. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning i rommet ved normal bruk.

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsonen.

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er nytt og ikke har vært i bruk, og det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet. Dokumentasjonen gir grunnlag for vurdering av oppbygning og utførelse av våtrommet uten behov for destruktive inngrep.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med fronter i lav profil. Benkeplaten er Corian med nedfelt Corian-vask med stålbunn, samt ettgreps bløndebatteri.

Kjøkkeninnredningen er ny fra 2025.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap samt vinskap. Det er montert ventilator tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring, som bidrar til økt sikkerhet mot henholdsvis brann og vannlekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør i plast utført som rør-i-rør-system. Vannforderskapet er plassert i entré. Forderskapet er utstyrt med stengeventiler, som ble testet på befaringstidspunktet og fungerer.

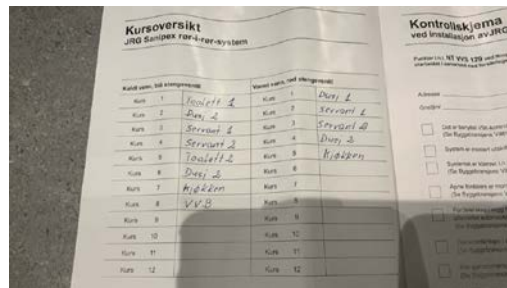
Installasjonen er opplyst å være fra 2025, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Rør-i-rør-system er en løsning som gjør det mulig å føre eventuelt lekkasjevann til fordelskap eller synlig sted, noe som bidrar til å redusere risiko for skjulte fuktskader. Tilgjengelig fordelskap med fungerende stengeventiler gir god mulighet for avstenging ved vedlikehold eller lekkasje.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, forfetting og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør er registrert under servant på badet og under vasken på kjøkkenet.

Øvrige avløpsrør er ført skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

# Tilstandsrapport

Rørføringer og rørrnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

Balansert ventilasjon sørger for kontrollert tilførsel av frisk luft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Systemet bidrar til jevn luftutskiftning og bedre innelima sammenlignet med naturlig ventilasjon.

Plassering av ventilasjonsaggregat i teknisk rom gir normalt god tilgjengelighet for service og vedlikehold.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i teknisk rom. Berederen er fra 2025 og har en kapasitet på 143 liter med effekt på 2 kW. Berederen er plassert ved sluk, noe som bidrar til sikker bortledning av vann ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 1929

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er nytt fra 2025. Hele leiligheten har nytt elektrisk anlegg installert i 2025. Sikringsskapet er utstyrt med kursfortegnelse, og det foreligger samsvarserklæring for anlegget.

Et nytt elektrisk anlegg med dokumentasjon gir bedre forutsetninger for sikker drift. Kursfortegnelse gjør det enklere å identifisere og betjene de ulike kursene i boligen. Samsvarserklæring dokumenterer at installasjonen er utført i henhold til gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

10. 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

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

Ja

12. 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

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert røykvarsler eller slukkeapparat i boligen.

Det er også registrert at rekkverket på balkongen fremstår lavere enn dagens anbefalte høydekrav. Videre er det observert at trapp i fellesgang mangler håndløper/håndlist.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidpunktet. Dersom søknadstidpunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport





# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		4		4			4
3.Etasje	77			77	6	27	104
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>4</b>			<b>6</b>	<b>27</b>	<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad ingang fra entre, bad 2 ingang fra soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom		

### Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Bodene er målt til ca 4 m2.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Forbehold ved arealmåling: Arealet er til dels komplisert å måle nøyaktig. Dette skyldes blant annet skråtak, vinkler og varierende utforming i bygningskonstruksjonene. Slike forhold kan gjøre det utfordrende å fastslå eksakt avgrensning av målbar areal. Mindre avvik i oppmålt areal kan derfor forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er vesentlig oppgradert i 2025 med endret planløsning fra opprinnelig utforming. Det er utført tiltak i etasjeskiller mot underetasjen og arbeider i takkonstruksjonen, samt installert nye vinduer og dører. Videre er bad, innvendige overflater og flere tekniske installasjoner oppgradert. Arbeidene er utført av håndverkere, og det foreligger dokumentasjon på deler av de utførte arbeidene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Matias Utnem	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	67		3	477 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

### Adresse

Heia 17

### Hjemmelshaver

Saure Alexander Skotner

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenhet  
Beliggenhet øverst og innerst på Heia i Bygdøy allé, ved Olav Kyrres plass.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Tomt  
Eiet tomt: 1310 kvm.

Tomten er flat/lett skrånende, opparbeidet med asfaltert gårdsplass/adkomstvei, natursteinsheller, støttemur, plen og beplanting. Lykter langs adkomstvei.

### Annet

Byggemåte  
Villa fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner, samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med betongtakstein (ikke besiktiget)

Byggeår  
Boligen ble oppført i 1929

Ferdigattest/brukstillatelse  
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.

Sameiet  
Sameiet består av 3 seksjoner.

Eierbrøk og felleskostnader  
Boligen har en eierbrøk på 15 % i sameiet. Månedlige felleskostnader utgjør kr 1 500, og dekker ordinære driftskostnader i sameiet.

Parkering  
Boligen disponerer 2 stk parkeringer på felles tomt.

Vei, vann og avløp  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

## Forsikring

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

### Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

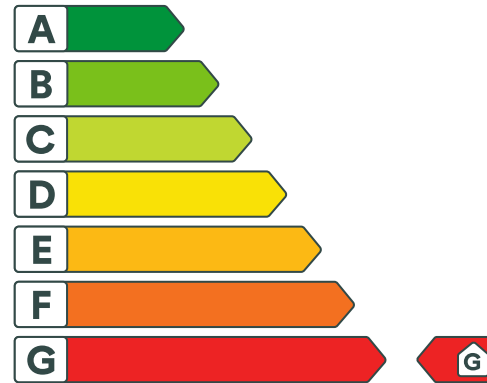
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

## PERSONVERN



Adresse <b>Heia 17, 0268 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>02.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-277477</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80495781</b>
Gårdsnummer <b>212</b>	Bruksnummer <b>67</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



## 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 <b>1929</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>77,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>77,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**447,97 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**447,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**34 494 kWh**



## Heia 17, 0268 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Heia 17, 0268 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 11: 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.

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 20: 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 21: 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>



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Christian Torp Saure

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heia 17

0268 Oslo

0301-212/67/0/3



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Acro Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Total ombygging / rehabilitering og oppføring av 2 nye bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ihht TEK 17

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tidligere fukt/soppskade i gulv under takterrasse som medførte full ombygging av etasjeskiller, sanering og ny terrasse + nytt tak i seksjon 2.

Begge seksjonene er totalrehabilitert i 2025/2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Acro Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se over

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Se over

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Acro Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se over

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Utbedring av avløpsledning på Heia er under prosessering sammen med flere naboeiendommer. Dette arbeidet blir gjennomført våren 2026 for selgers regning (selger dekker seksjon 3 sin andel av sameiets kostnad).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Usikker - ikke utført ennå

**Beskrivelse av arbeidet:** Se over

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Piperep AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av ekstrapipe (ikke i bruk) i seksjon 3 - nytt rør og ny pipe.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** IT Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Helt nytt el anlegg i hele leiligheten

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Utbedring av avløpsledning - se over

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Seksjonert / ombygget på 80/90-tallet.

Nytt trappeløp etc

Seksjon 3 har etablert takoppløft i 2025 (rammetillatelse - se saksinnsyn)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Rammetillatelse

---



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Heia 17 - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 108 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Enslige**



## Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.3 km
Nobels gate Linje 13	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	5 min 2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min 2.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	20 min 1.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

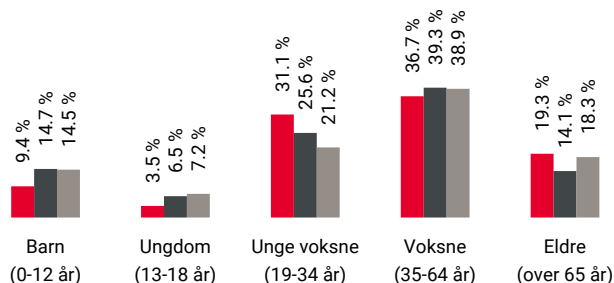
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 25 barn	9 min 0.8 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km

## Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Coop Prix Bygdøy Allé	8 min

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



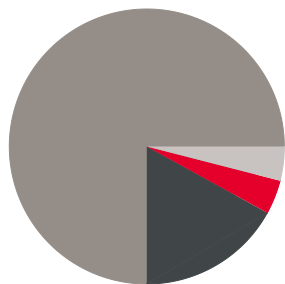
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

	Ferd stadion Fotball	12 min	1.1 km
	Oslo Tennisklubb Tennis	15 min	1.1 km
	EVO Sjølyst	10 min	
	SATS Sjølyst	10 min	

## Boligmasse



- 4% enebolig
- 17% rekkehus
- 75% blokk
- 4% annet

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

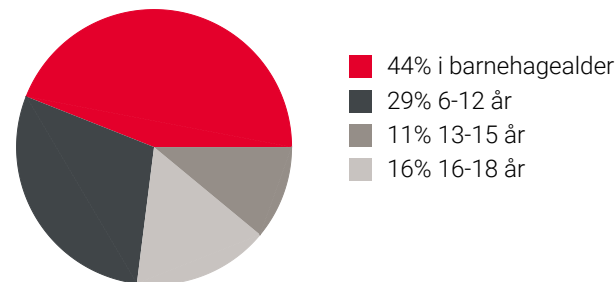
Sitat fra en lokalkjent



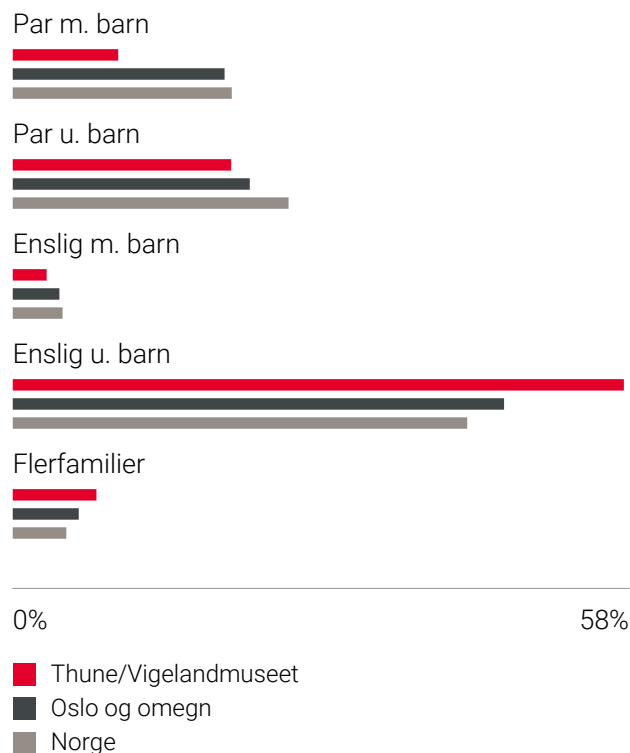
## Varer/Tjenester

	Tårnhuset	11 min
	Boots apotek Skøyen	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

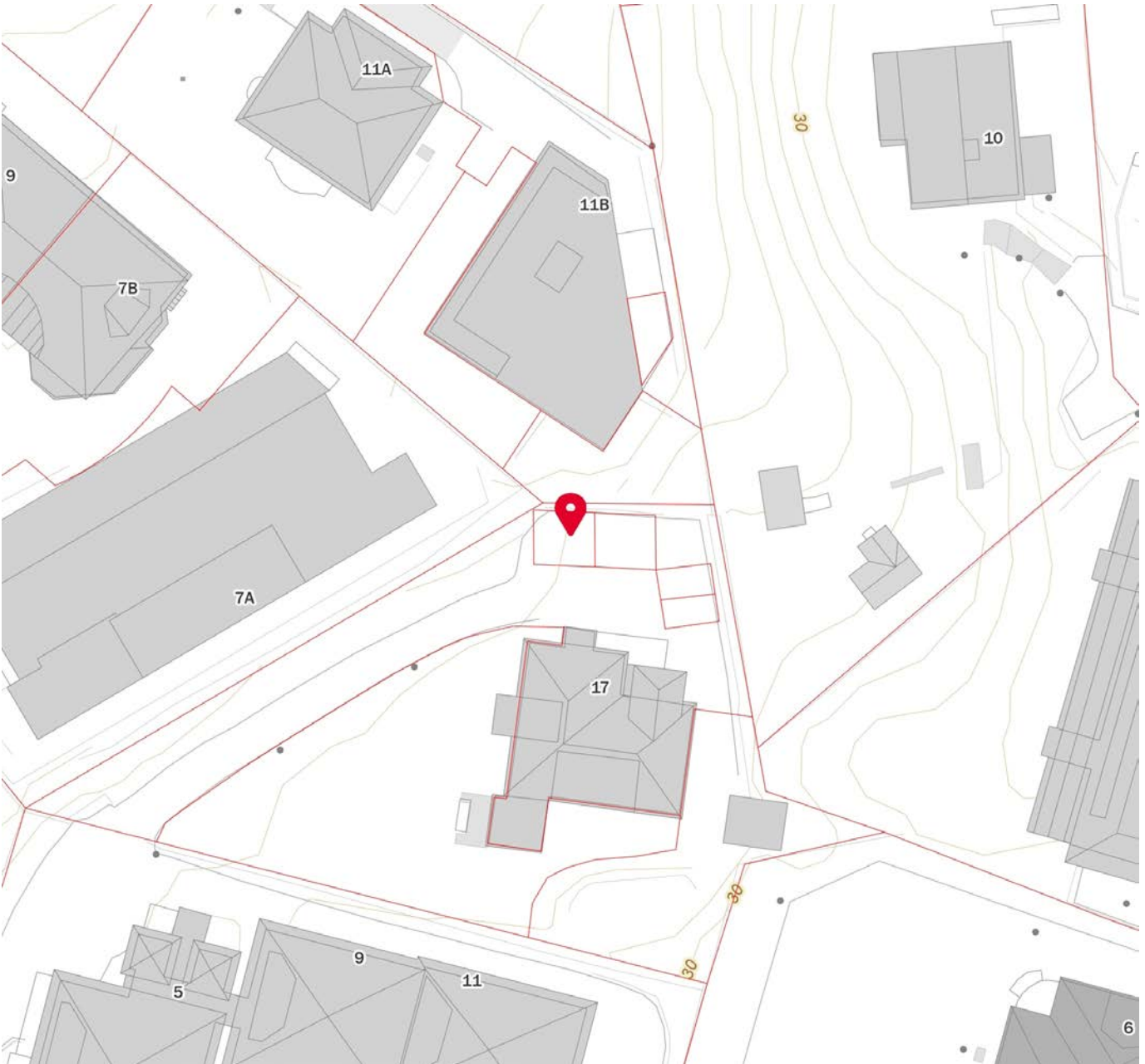


## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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



## 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, varmpumper 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heia 17  
0268 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre