

Heierstuveien 14, 0880 OSLO



PROPR.NO

Selger

Einar S. Frøysadal
98000077

Prisantydning

11 900 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 301 Gnr. 53 Bnr. 425

Enderekkehus med stort potensiale! Flott hage, gode solforhold, garasje, kledning fra 2017. Moderniseringsbehov.

PRISANTYDNING

kr 11 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 27 807 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)

140kvm

ANTALL SOVEROM

3

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIEFORM

Selveier

TOMTEAREAL

356kvm

EIET TOMT

Ja

BYGGEÅR

1952



Fasaden sett fra sørøst med solrik uteplass



Inngangsparti tilbygget i 2017. Etterisolering og ny kledning fra samme år.



Nordvestvendt balkong over inngangspartiet



Inngangsparti tilbygget i 2017



Garderobeskap i entréen



Stue med direkte utgang til hagen



Stor stue med peis



Spiseplassen



Koselig spiseplass med utsyn mot hagen



God plass til møblering



Romslig stue



Kjøkkenet med stort potensiale



God plass og fint utsyn mot hagen



Flere naboer har åpnet opp mellom kjøkken og stue



Trappegang mellom 1. og 2. etasje



Trappeoppgang i 2. etasje med integrerte skap og utgang til nordvestvendt balkong



Nordvestvendt balkong



Nordvestvendt balkong



Soverom 1 med utgang til sørøstvendt luftebalkong



God plass til dobbeltseng



Luftebalkong med utgang fra hovedsoverommet



Fra balkongen ser man tvers over byen, her mot radartårnet på Haukåsen



Utsikt mot Grefsenkollen



Mer utsikt mot sør



Soverom 2 med vindu mot nordvest



Velegnet som barnerom eller hjemmekontor



Soverom 3 har vinduer mot sørøst og sørvest



Integrerte skap



Eldre bad med god plass for mer moderne løsninger



Trapperom i kjeller med bod under trapp



Rom i kjelleren. Byggemeldt som vaskerom, men brukt som kjellerstue siden 80-tallet.



Vaskerom i kjeller. Badstuen brukes som bod



Bod innerst i kjelleren



Hagen fra nordvestre hjørne



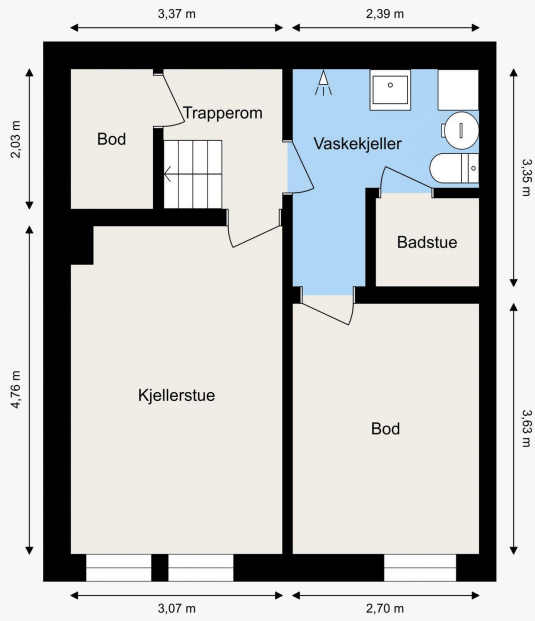
Flotte trær og steinmur avgrenser mot nabolomt



Fin sørøstvendt uteplass foran huset



Garasje praktisk tilgjengelig rett nedenfor hagen

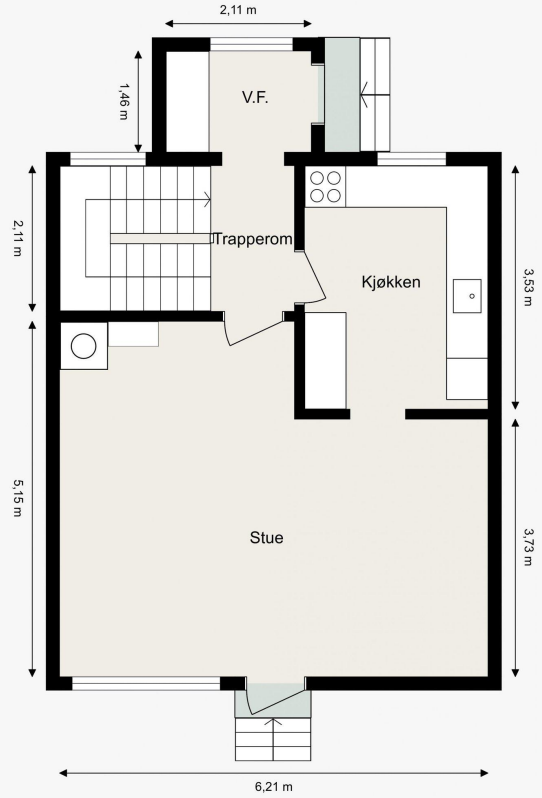


Kjeller
Heierstuveien 14



Tony André Andersen
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

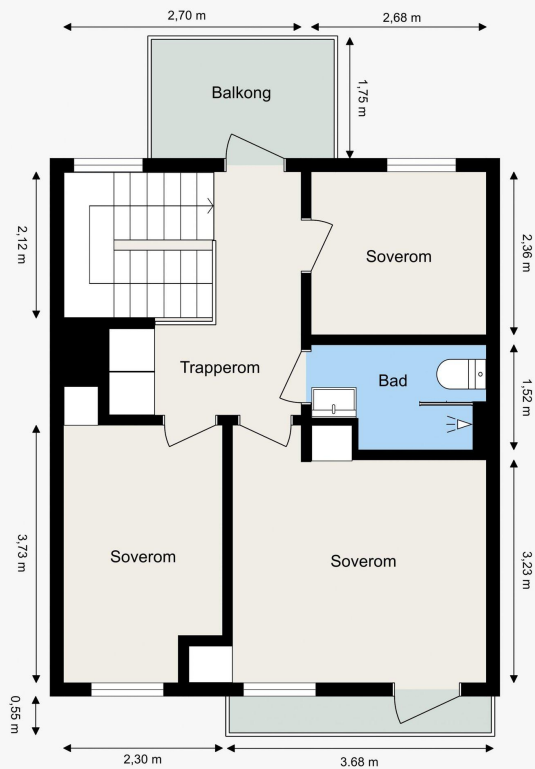


1. Etasje
Heierstuveien 14



Tony André Andersen
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

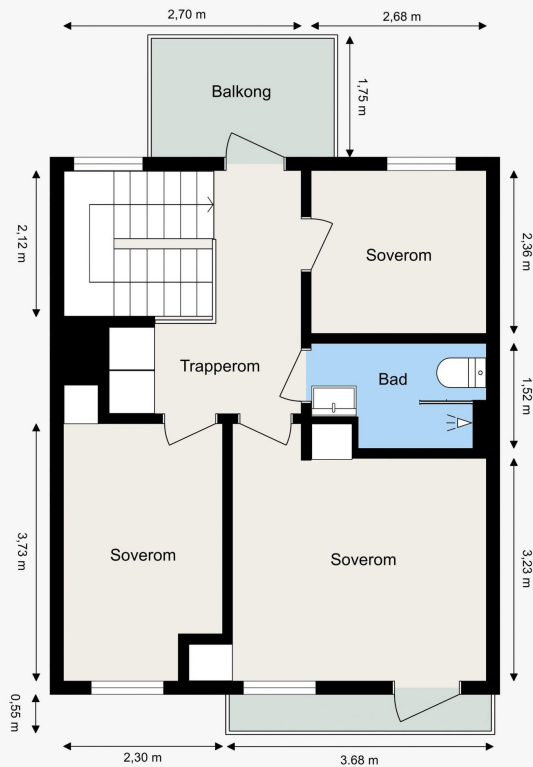


2. Etasje
Heierstuveien 14



Tony André Andersen
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



2. Etasje
Heierstuveien 14



Tony André Andersen
Taksatingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Om boligen

Velkommen til Heierstuveien 14 - Et koselig enderekkehus med store uteområder som innbyr til lek og hyggelige sammenkomster. Her bor du trygt og skjermet til med god plass både inne og ute. Boligen har separat kjøkken, lys stue med peisovn og utgang til solrik, sydvendt uteplass, tre soverom samlet i 2. etasje, vestvendt balkong og en sydvendt luftbalkong fra hovedsoverommet. Kjelleren gir ekstra plass med stort potensiale. Tilbygg med nytt inngangsparti fra 2017, og huset ble etterisolert og fikk ny kledning samme år. Godt med lagringsplass i innvendig boder. Kjøkken og bad har moderniseringsbehov - her kan du skape drømmeboligen!

Høydepunkter:

- Stor hage
- Nærhet til marka
- Barnevennlig

Peisovn og solrikt uteområde
Tre soverom
Garasje i felles garasjerekke.

Et hjem det er lett å falle for - må oppleves!

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et rolig, grønt og familievennlig nabolag på populære Korsvoll/ Nordberg. Her bor du i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til marka, idylliske turstier og et rikt dyre- og planteliv - perfekt for dem som verdsetter friluftsliv og rekreasjon. Vinterstid er det enkel tilgang til preparerte skiløyper fra både Brekke, Korsvoll og Sognsvann.

Eiendommen er et karakteristisk enderekkehus med en svært attraktiv og skjermet beliggenhet. Nærområdet er veletablert og barnevennlig, preget av rolige gater og flotte grøntområder. Det er trygg

skolevei til Korsvoll skole. Videre byr eiendommen på gangavstand til flere barnehager, nærbutikker og kollektivtransport med rask forbindelse til Oslo sentrum - Enten du foretrekker sykkel, T-bane eller bil.

Boligen sogner til skoler med svært godt omdømme og solide resultater. Korsvoll skole er kjent for sitt trygge læringsmiljø og engasjerte personale, og er et populært valg blant barnefamilier i området. Videre får elevene plass ved Nordberg og Engebråten ungdomsskoler - begge med sterke faglige resultater på nasjonale prøver og et rykte for å tilby et godt og inkluderende skolemiljø. Dette gjør området til et attraktivt sted for familier som legger vekt på både trygghet og kvalitet i skolegangen.

Annet

Ta kontakt for eventuell privatvisning.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

297 500 kr (Dokumentavgift)

545 kr (Tinglysing av pantedokument)

545 kr (Tinglysing av skjøte)

309 490 kr (Omkostninger totalt)

12 209 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

📍 Heierstuveien 14, 0880 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 425

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



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 11.10.2025

Oppdragsnr.: 21229-25395

Referansenummer: CS1859

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer med innvendig moderniseringsbehov. Det er gjennomført jevnlig vedlikehold innvendig og utvendig i boligen. Rekkehuset er i tillegg tilbygget med et vindfang og en terrasse i 2.etasje mot nord.

Naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra bereder i boligen.

Eldre baderom antatt fra ca. 1985. Rommet har gulv med små keramiske fliser og vegger med eldre baderomsplater (laminat eller sponplate).
Dusjsone med enkle aluminiumsprofiler og forheng.
Gulvmontert toalett og servantinnredning med speilskap og lys.
Vannrør er ført åpent langs vegg (kobber).
Mekanisk ventilasjon via bryterstyrt enhet plassert på vegg.
Originalt støpejernsluk fra byggeår, med synlig rust og slitasje.
Varmekabler i gulv.

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet holder en normal standard ut ifra alder på innredningen.
Glatte, malte flater.
Heltre benkeplate samt hedekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Lysarmatur på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Eldre vaskekjeller med malt epoxygulv og vegger i betong.
Rommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder samt gulvmontert toalett.
Det er montert våtromsplater i ett hjørne og etablert et enkelt dusjhjørne.
Badstue er etablert i tilknytning til rommet.
Rommet ventileres naturlig.

Boligen har utgang til en nordvendt terrasse i 2.etasje og sydvendt uteplass i 1.etasje.

Boligen disponerer garasje plass (1/5 del) i felles garasjerekke.
Garasjen er et eget sameie.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus over 3 etasjer:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:

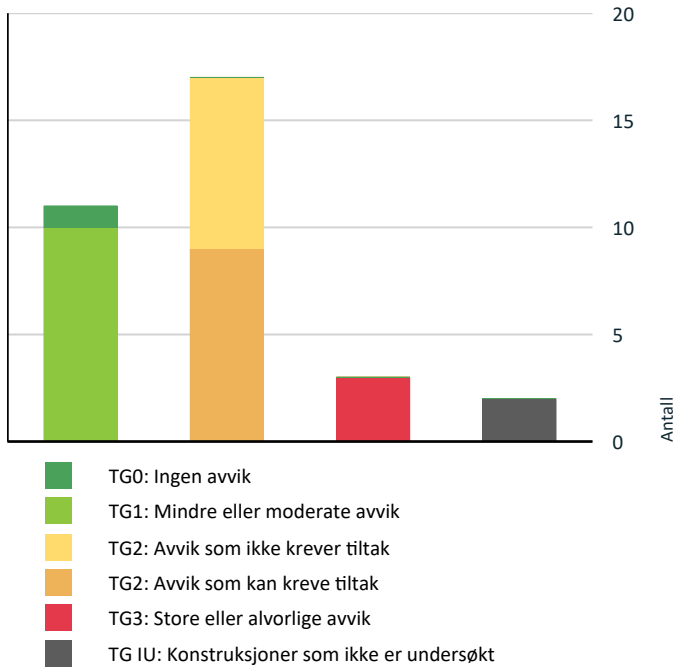
Kjeller:

- Det er etablert kjellerstue i tidligere vaskerom.
- Matbod er gjort om til vaskekjeller og badstue. Badstuen brukes i dag kun som bod.

Arealene i kjelleren er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke godkjent for varig opphold.

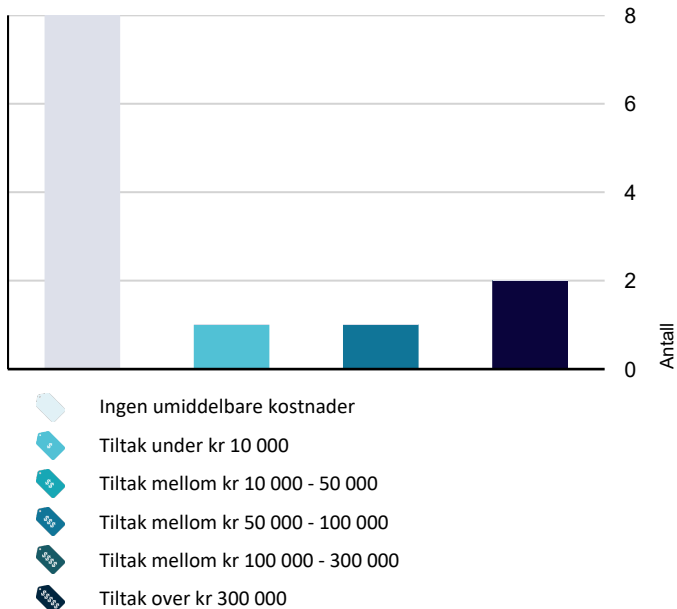
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus over 3 etasjer:

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS OVER 3 ETASJER:



Byggeår

1951

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygg, etterisolering, bytte av kledning (IG fra 2016 og ferdigstest fra 2023).
------	---------	---

UTVENDIG

TE 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.
Det er opplyst at pappen er skiftet i 2009 for hele rekken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Generelt om Shingel:

Kontroller hver vår om taket er skadet av is, og kontroller om alle beslag og inntekninger av gjennomføringer er tette. Fjern samtidig løv og annet rusk både fra takflate og renner. Eventuell mose og lav fjernes med piassavakost. Påfør deretter en blanding av klorin/vann i forholdet 1:4. Reparer eventuelle skader før de får tid til å utvikle seg videre.

Hvis det har forekommet isdannelse ved takfoten i løpet av vinteren, bør det kontrolleres om luftingen fungerer og om lufteåpninger og ventiler er åpne.

Merk at takshingel aldri skal males eller smøres, fordi det kan føre til at taket blir utett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Tilstandsrapport

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull
Malt/beiset ytterkledning.

Ny bordkledning og etterisolering fra 2017.

–

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.
Selger opplyser at det er lagt ny papp og beslag på taket i 2009.

–

Kaldt lagringsloft med adkomst via luke i gesims
Lofte er ikke inspisert grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.
Vinduer med trerammer og enkelt glass i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



TE 1 Balkongdører

Balkongdører med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Balkongdøren i stuen og soverommet med trerammer og isolerglass fra 2023.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TE 1 Ytterdør

Brann- og lydklassifisert ytterdør (B30/Db35), merket med produksjonsår 2016.
Døren har glassfelt.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etasje:

Utgang fra stuen til nordvendt terrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Terrassen ble oppført i forbindelse med tilbygget i 2017.

Rekkverk i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden er mål til 106cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Utvendige trapper

Sydsiden:

Støpt betongtrapp.
Rekkverk i malt stål.

—

Inngangspartiet:

Støpt trapp i betong.
Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Trappen fungerer med dette avviket selv om det ikke tilfredsstillter kravenen i forskriften.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Gulv:

2.etasje: 2-stavs parkett i gang, heltre gulv på det ene soverommet, fliser på baderommet og laminatgulv ellers i etasjen.

1.etasje: Flislagt gulv i vindfanget, laminatgulv på kjøkkenet og ellers heltre gulv i etasjen.

Kjeller: Betonggulv i boden, betong med epoxy i vaskekjeller, panel i badstue, laminatgulv i kjellerstuen og 3-stavs parkett i trapperommet.

—

Vegger:

2.etasje: Malt panel i gangen, glatte, våtromsplater på baderommet og ellers malt tapet i etasjen.

1.etasje: Glatte, malte flater i vindfang, malt panel i trapperom, malt tapet i stue og brystningspanel med malt tapet på kjøkkenet.

Kjeller: Panel i badstuen ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:

2.etasje: Glatte, malte flater på baderommet og ellers malt panel i etasjen.

1.etasje: Glatte, malte flater i vindfan og kjøkken. Malt panel i trapperom og himlingsplater i stuen.

Kjeller: Malt panel i trapperom, panel i bod og glatte, malte flater ellers.

—

Himlingshøyden er målt til:

2.etasje: 2,38m.

1.etasje: 2,46m.

Kjeller: 2,06m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjelleretasjen.

Etasjeskiller mellom etasjene i trebjelkelag.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på over 15mm gjennom 2.etasje og 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det må ansees som relativt normalt med skjevheter i eldre trehus.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert et eldre vedfyrt ildsted i støpejern, antatt fra byggeår eller 1950–60-tallet. Ildstedet er integrert i en murt nisje med flislagte eller malte sideflater og har hel overflateplate i stein på toppen. Fronten består av en klassisk støpejernsovn med luftreguleringsspjeld, askeskuff og to dørluker med varmebestandig glass. Ovnens utforming tyder på at det er en kombinasjonsovn beregnet for fast brensel (ved).

Overflater og metallkomponenter viser normal slitasje og noe misfarging/rustpreg i overflaten, som må anses som aldersrelatert. Ingen synlige skader eller deformasjoner ble registrert ved visuell kontroll.

Ifølge opplysninger fra eier ble det gjennomført tilsyn av pipe og ildsted av Oslo brann- og redningsetat den 13.05.2025, uten registrerte avvik.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ble opprinnelig bygget som en grovkjeller og er dermed ikke egnet for varig opphold

Ved hulltaking i nedre del av ytterveggen i et hjørne av kjellerstuen ble det påvist forhøyede fuktverdier i treverket i bunnsvillen. Det ble observert bruk av plast i konstruksjonen, noe som er en uheldig løsning. Ved eventuell fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen kan det oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Utførede yttervegger under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til eventuell kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det er typisk for byggeåret at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, for eksempel plast mot byggegrunnen. Dette kan medføre at eventuell fukt fra grunnen trekkes opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er påvist fuktighet i bunnsvill ved hulltaking.

Bunnsvillen hadde en fuktprosent på over 20% noe som er over grensene til mugg og soppvekst i treverk. Vedvarende høy fuktighet i treverk kan føre til råte, spesielt i områder med dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
Avviket må ses i sammenheng med utvendig drenering og lufting av kjelleren.

Kostnadsestimatet tar høyde for innvendig utbedring og fjerning av organisk materiell. Punktet må videre ses i sammenheng med bruken av kjelleren og utvendig drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TE 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt treverk imellom etasjene.
Intrinn i parkett.

Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden er målt til 85cm imot trappen. Dette er noe under dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstillers dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TE 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører i glatt utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Tilstandsrapport

TG1 Andre innvendige forhold

2.etasje:
Trapperom:
Plassbygd skap med glatte, malte fronter.

Soverom 2:
Plassbygd skap med glatte, malte fronter.

Soverom 3:
Plassbygd skap med glatte, malte fronter.

1.etasje:
Vindfang:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjeller:
Trapperom:
Plassbygd skap/bod under trappen.

Ingen avvik registrert ut over normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG3 Generell

Eldre baderom antatt fra ca. 1985. Rommet har gulv med små keramiske fliser og vegger med eldre baderomsplater (laminat eller sponplate). Dusjsone med enkle aluminiumsprofiler og forheng. Gulvmontert toalett og servanttinnredning med speilskap og lys. Vannrør er ført åpent langs vegg (kobber). Mekanisk ventilasjon via bryterstyrt enhet plassert på vegg. Originalt støpejernsluk fra byggeår, med synlig rust og slitasje. Varmekabler i gulv.

Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter SM i dusjsonens vegger uten registrering av unormale verdier. Det understrekes at slike målinger kun gir indikasjon, og ikke kan oppfattes som garanti for skjult tilstand.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet. Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da baderommet har vesentlige avvik og allerede er tilstandsvurdert til TG3. På bakgrunn av synlige symptomer og generell tilstand vurderes det som åpenbart at våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet. Ytterligere undersøkelser, som hulltaking, anses derfor unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk med Protimeter SM i dusjsonens vegger ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet holder en normal standard ut ifra alder på innredningen.
Glatte, malte flater.
Heltre benkeplate samt hedeckende benkebeslag i rustfritt stål.
Lysarmatur på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøll/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes slitte skrog.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.

Naturlig ventilasjon ellers i bygget.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre vaskekjeller med malt epoxygulv og vegger i betong.

Rommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder samt gulvmontert toalett.

Det er montert våtromsplater i ett hjørne og etablert et enkelt dusjhjørne.

Badstue er etablert i tilknytning til rommet.

Rommet ventileres naturlig.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom, og oppfyller dermed ikke krav til membran, fall mot sluk eller andre tekniske krav som gjelder for godkjente våtrom.

Rommet fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men har eldre materialer og overflater med begrenset teknisk levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Overflater og installasjoner i rommet har passert forventet levetid, men fungerer etter hensikten ved dagens bruk. Rommet har ikke utførelse eller tettesjikt som tilfredsstillende kravene til våtrom, og vil ved endret bruk (for eksempel hyppigere dusjing) ha økt risiko for fuktskader.

Eldre overflater og rørføringer har normal aldringsrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør ikke benyttes som fullverdig våtrom uten totalrehabilitering.

Ved eventuell ombygging til våtrom må rommet bygges opp fra grunnen av med dokumentert membranløsning, fall til sluk, og godkjent ventilasjon.

Kostnadsestimat for oppgradering til fullverdig våtrom vil typisk overstige 300 000 kr.

Som dagens brukstilstand vurderes funksjonen som tilfredsstillende, men teknisk levetid er utløpt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal slitasje og redusert teknisk standard grunnet alder og utførelse.



KJELLER > BADSTUE

TG2 Overflater og konstruksjon

Rommet er opprinnelig oppført som badstue, men benyttes i dag som bod/lagerrom.

Ovn er fjernet, og rommet fremstår med trepanel på vegger og benker fra opprinnelig utførelse.

Det er ikke registrert ventilasjon eller funksjonelle varmeelementer.

Rommet er uinnredet utover eldre overflater og fungerer ikke lenger som våtrom eller varmerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke lenger funksjon som badstue og tilfredsstillende ikke krav til varme, ventilasjon eller fuktsikring for slik bruk.

Overflater er av eldre dato og viser tegn til normal aldring.

Ingen aktive skader ble observert, men det må påregnes at overflater og materialer har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan benyttes som bod slik det står, men er ikke egnet for bruk som badstue uten total rehabilitering.

Dersom badstuefunksjon ønskes gjenopprettet, må ny ovn monteres og ventilasjon, kledning og fuktsikring tilpasses dagens forskriftskrav.

Ingen tiltak er nødvendig ved dagens bruk som bod.

Tilstandsgrad: TG2 – Redusert funksjon og teknisk standard grunnet alder og endret bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Synlige vannrør er hovedsakelig av kobber, med åpen føring på både kjøkken og bad.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved befaring.

Rørføringen fremstår som eldre, men i funksjonell stand.

Ingen dokumentasjon på alder eller rehabilitering foreligger.

Stoppekran plassert på baderommet og i hovedstoppekrane i kjelleren.

Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Tilstandsrapport

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

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene er av kobbertype som har passert halvparten av forventet levetid, basert på generelle levetidstabeller fra SINTEF Byggforsk.

Eldre rørinstallasjoner innebærer økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid, særlig ved skjøter og tilkoblingspunkter.

Konsekvens/tiltak

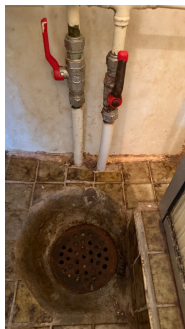
- Andre tiltak:

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.

Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.



TG2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i støpejern, synlig fra kjeller og til tilknyttede våtrom og kjøkken.

Rørføringen fremstår som eldre, men i funksjonell stand der den er tilgjengelig for inspeksjon.

Ingen lekkasjer eller synlige tegn til rustvann ble observert ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i støpejern har forventet levetid på om lag 50–70 år, og anlegget vurderes å ha passert halvparten av forventet brukstid.

Materialet er utsatt for korrosjon, beleggdannelse og gradvis reduksjon av tverrsnitt, noe som over tid kan føre til redusert kapasitet eller lekkasjer.

Rørene har begrenset inspeksjonsmulighet sammenlignet med moderne plastløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlig visuelle kontroller.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting til plast (PVC/PP) for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

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

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert eldre OSO varmtvannsbereder plassert i vaskekjeller.

Berederen står fritt på gulv og er tilkoblet synlige kobberør for vanninntak og utløp.

Ingen lekkasjer eller unormal lyd ble registrert ved befaring.

Alder er ikke dokumentert, men utseende og type tilsier eldre modell uten dokumentert dryppkar eller lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen vurderes som eldre og nær forventet levetid.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer, redusert isolasjonsevne og svekket sikkerhetsventil.

Det er ikke registrert lekkasjesikring eller vannstopppventil, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av berederen innen rimelig tid for å redusere risiko for lekkasje.

Ny bereder bør monteres med lekkasjesikring og overløp i henhold til dagens forskriftskrav.

Berederen fungerer per dags dato, men har begrenset restlevetid og lav energieffektivitet.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid og manglende sikkerhetsstyr etter dagens krav.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap er plassert i trapperom i kjeller.
Anlegget har automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Hovedsikring 3x40A. Måler fra Hafslund (Aidon).
Kursfortegnelse er montert og tydelig merket.

Anlegget ble oppgradert av Haugen El-installasjon i 2015, der det ble utført utskifting til automatsikringer og jordfeilautomater.
Det foreligger samsvarserklæring datert 30.11.2015, som dokumenterer at anlegget er kontrollert og målt i henhold til forskrift.
I forbindelse med periodisk tilsyn samme år (Elvia/Infratek) ble det avdekket enkelte mindre avvik i sikringskap og stue.
Alle avvik ble utbedret og rapporten er lukket.

I 2017–2018 ble det utført arbeid med montering av utelys, utekontakt, ringeklokke og elektrisk tilkobling for markise, utført av Bernt Haugen (Bernt's Bygg og Rehabilitering AS).
Arbeidet er dokumentert med faktura, men samsvarserklæring foreligger ikke.

Det elektriske anlegget fremstår ryddig og normalt utført basert på visuell kontroll.
Deler av det skjulte ledningsnettet antas å være eldre, men det ble ikke observert tegn til varmgang, misfarging eller andre synlige avvik ved befarings.
Det foreligger ikke nyere rapport fra Det Lokale Eltilsynet (DLE).

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring fra Haugen El-installasjon datert 30.11.2015 som dokumenterer utskifting til automatsikringer, jordfeilautomater og kontroll av anlegget etter utbedring av avvik fra Elvia/Infratek.

I tillegg ble det i 2017–2018 utført arbeid med montering av utelys, stikkontakt, ringeklokke og tilkobling av markise utført av Bernt Haugen

Tilstandsrapport

(Bernt's Bygg og Rehabilitering AS).

Dette arbeidet er dokumentert med faktura, men samsvarserklæring foreligger ikke.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG 2.

Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

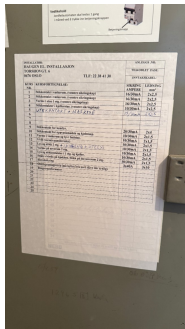
Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Brannstige montert på vestsiden av huset.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brantilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering antatt fra byggeår eller eldre dato. Det er ingen dokumentasjon på utskifting. Terrenget rundt huset har stedvis begrenset fall fra grunnmur, og deler av grunnmuren er innvendig påført i kjeller.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved fuktøk ble det registrert forhøyede fuktverdier i påført kjellervegg, samt saltutslag som tyder på fuktvandring fra grunnen. Eier har i egenerklæringen opplyst om fuktinnslag ved yttervegg innerst i verkstedboden ved kraftig regnvær, samt tidligere fukt i badstuen. Forholdene indikerer at dreneringen har begrenset effekt, og at det forekommer fuktbelastning mot vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen vurderes å ha vesentlig redusert funksjon og tilstandsgrad 3 (TG3).

Eldre drenssystemer har normalt begrenset levetid, og fukt i kjeller kan over tid føre til skader på konstruksjonene.

Det anbefales å gjennomføre drenering samtidig med tilgrensende boenheter i rekken, slik at tiltaket blir helhetlig og effektivt.

Dette vil gi bedre resultat og redusere risiko for vanninntrenging mellom enhetene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene er relativt små og anses som normalt i eldre boliger som dette.



Terrengforhold

Tomten rundt huset anses som relativt flat.

Det er skrående terreng på nordsiden av huset, men avsluttes relativt langt fra husveggen.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger normalt skjult i bakken og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaring. Vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Det er i 2025 etablert nye private stikkledninger for vann og avløp fra eiendommen til påkobling i kommunalt nett via Heierstuveien 20. Arbeidet er utført av Weng AS, og det foreligger faktura fra både entreprenør (Weng AS) og Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, som dokumenterer tiltaket og tilkoblingen.

Anlegget fremstår som nytt og forventes å ha normal funksjon og levetid.

Det anbefales at dokumentasjonen fra entreprenør og kommunen oppbevares som fremtidig referanse for anleggets alder og utførelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

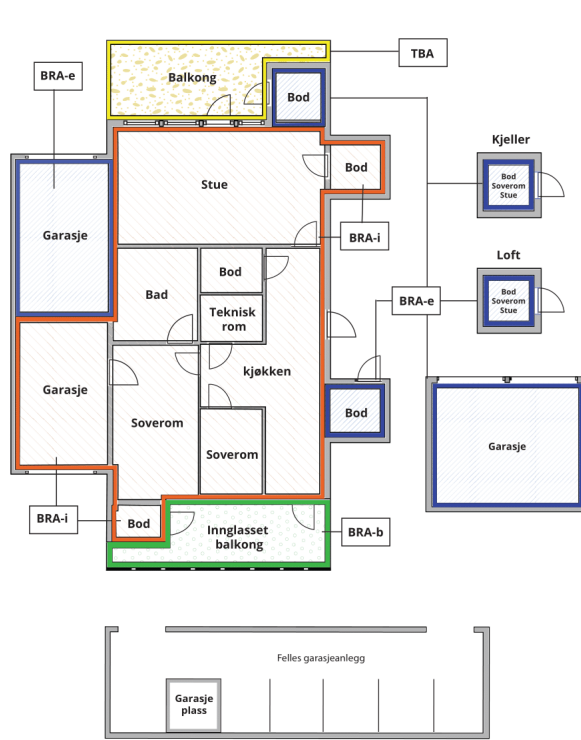
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enderekkehus over 3 etasjer:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	47			47	7
1.Etasje	50			50	
Kjeller	43			43	
SUM	140				7
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom, 3 soverom, bad		
1.Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, bod/hobbyrom, kjellerstue, badstue, vaskekjeller		

Kommentar

Loft:

Kyploft med adkomst fra gavelveggen (luke). Loftet er ikke inspisert på befaringing grunnet tilgang.

–

2.etasje:

Trapperom, 3 soverom og bad.

Utgang fra trapperommet til nordvendt terrasse på ca. 5m².

Utgang fra det ene soverommet til brannbalkong målt til ca. ca. 2m²

–

1.etasje:

Vindfang, trapperom, kjøkken og stue.

Utgang fra stuen til sydvendt hage som strekker seg rundt enderekkehuset.

–

Kjeller:

Trapperom, kjellerstue, badstue, bod og vaskekjeller.

–

Selger disponerer garasjeplass i felles garasjerekke målt til ca. 20m². Det er eget garasjesameie hvor man eier 1/5 av hele rekken. Innvendig målte arealer.

Innvendig målte arealer.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:

Kjeller:

- Det er etablert kjellerstue i tidligere vaskerom.

- Matbod er gjort om til vaskekjeller og badstue. Badstuen brukes i dag kun som bod.

Arealene i kjelleren er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke godkjent for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tett mellom boenheten på loftet. Dette er sjekket ved befarings fra en annen boenhet.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømming og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier – utførte arbeider og oppgraderinger

1952: Hovedbygning ferdigmeldt.

1980: Garasje ferdigmeldt.

Ca. 1985: Baderom etablert/modernisert (ingen dokumentasjon tilgjengelig).

2015:

Utskifting til automatsikringer i sikringssskap.

Arbeid utført av Haugen El-installasjon, dokumentert med kursfortegnelse og samsvarserklæring datert 30.11.2015.

2017:

Tilbygg med nytt inngangsparti og terrasse fra 2. etasje.

Samtidig etterisolering og utskifting av kledning.

Arbeid utført av Tømmermester E. Johansen AS (sluttfaktura foreligger).

Nye utelys, stikkontakt, ringeklokke og markisetilkobling montert i forbindelse med fasadearbeid.

Arbeid utført av Bernt Haugen (Bernt's Bygg og Rehabilitering AS), dokumentert med faktura.

2017–2018: Mindre elektriske tilleggsarbeider utført av samme elektriker.

2023: Ferdigattest utstedt av kommunen for tilbygg/kledning (forsinket ferdigmelding fra 2017).

2024: Utvendige terrasser og spilerekkverk beiset (egeninnsats).

Mai 2025:

Ny ekspansjonstank montert i vaskerom i kjeller.

Arbeid utført av Sofienberg Rør og Varme AS (faktura nr. 21828).

Tilsyn av pipe og ildsted gjennomført av Oslo Brann- og Redningsetaten, uten avvik.

2025:

Nye stikkledninger for vann og avløp lagt fra inntak/utløp hos nabo (nr. 20) til kommunalnett i Heierstuveien.

Arbeid utført av Weng AS (dokumentert i egenerklæring).

Tilleggsopplysninger:

Tidvis fukt observert ved yttervegg innerst i verkstedbod (ved kraftig regnvær).

Tidligere badstue i kjeller brukes nå kun til lagring.

Kjellerstue benyttet som oppholdsrom siden ca. 1985, opprinnelig tegnet som vaskerom/matbod.

Noe råte observert på garasjens endevegg og nederst på garasjeport.

Kjøkken fra byggeår, bad og deler av el-anlegg er av eldre dato og vurderes som modne for oppgradering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus over 3 etasjer:	129	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Einar Frøysadal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	425		0	355.9 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Heierstuveien 14

Hjemmelshaver

Frøysadal Edvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Tåsen, i bydel Nordre Aker. Området er kjent for sin familievennlige profil med nærhet til barnehager, skoler og gode rekreasjonsmuligheter. Tåsen senter ligger i kort avstand og tilbyr dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og andre servicetilbud. Det er også kort vei til både Ullevål stadion og Sognsvann med fine turområder.

Området har gode kollektivforbindelser med Tåsen T-banestasjon i gangavstand, som gir rask og enkel tilgang til Oslo sentrum. I tillegg finnes bussholdeplasser i nærheten med flere ruter mot sentrum og nærliggende områder.

Eiendommen har enkel adkomst via hovedveinettet i området, med kort vei til Ring 3, som gir gode bilforbindelser både inn mot sentrum og ut av byen.

Sentralt og attraktivt beliggende i et populært boligområde med nærhet til skole, barnehage, butikker og rekreasjonsområder, samt gode kollektivmuligheter.

Om tomten

Eiet tomt på 355,9 m² i følge Norges Eiendommer.

Tomten er pent opparbeidet med seteinsatte arealer, plen, en større hage som strekker seg rundt huset.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området rundt Heierstuveien 14 er preget av etablert småhusbebyggelse, hovedsakelig bestående av frittliggende eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Bebyggelsen har varierende alder, men mange boliger er oppført fra tidlig 1900-tall og fremover, med flere moderniserte og oppgraderte eiendommer. Området har en grønn og luftig karakter, med godt etablerte hager, veletablerte nabolag og lite gjennomgangstrafikk.

I nærliggende områder som Tåsen og Nordberg finnes også lavblokker og enkelte nye boligprosjekter, men området fremstår i hovedsak som et veletablert villastrøk.

Takstobjektet er oppført i 1951 etter datidens byggemetoder.

Taket er fornyet i 2008 og ny panel på hele rekkehuset i 2017.

Ellers er rekkehusene godt vedlikeholdt og holder en god standard.

Se videre beskrivelse under "konstruksjoner".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Gjennomgått originale byggetegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CS1859>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Heierstuveien 14, 0880 OSLO

01 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Heierstuveien 14

Postadresse

Heierstuveien 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mine foreldre kjøpte eiendommen i 1985. Etter mors bortgang i 2016 har min far stått som eier.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bodde der i oppveksten fra 1985-2002. Min far har bodd i boligen inntil nylig, da han flyttet på sykehjem.

Informasjon om selger

Selger

Frøysadal, Einar Schaanning

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny ekspansjonstank montert i vaskerommet i kjelleren i forbindelse med at det ble lagt nye stikkledninger ut til kommunalnettet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sofienberg Rør og Varme AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tilbygg med inngangsparti, samt terrasse med utgang fra 2. etg. Det ble samtidig etterisolert og byttet kledning.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester E. Johansen AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Markise med fjernkontroll levert og montert over stuevindu/hagedør.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HD Solskjerming AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved kraftig regnvær har det vært observert noe fukt ved yttervegg innerst i verkstedboden. Det har også vært fukt i tidligere badstue. Badstuovn er nå fjernet, og badstuen brukes kun til lagring.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tilsyn fra Infratek i 2015 avdekket feil på sikringsskap. Alle avvik ble utbedret samme år og arbeidet ble utført av Haugen El-installasjon. Samsvarserklæring etter utbedring datert 30.11.2015.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til automatsikringer i sikringssskap, samt noe arbeid i stue og utendørs. Samsvarserklæring levert etter fullført arbeid. Øvrig el-anlegg innvendig er i hovedsak av eldre dato, i kjeller delvis fra byggeår, og i resten av huset antakelig fra 90-tallet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugen El-installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye utelamper, stikkontakt og elektrisk markise i forbindelse med ny fasade i 2017.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bernt's Bygg og Rehabilitering AS (elektriker Bernt Haugen)

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye stikkledninger for vann og avløp ble lagt fra inntak/utløp hos nabo i nr 20 og til kommunalnettet i veien.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Weng AS



13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kan se ut som noe råte i kledning på garasjens endevegg og nederst på garasjeporten.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjellerstue er omtalt som "vaskerom" på originale byggetegninger, men er benyttet som kjellerstue siden 1985, og muligens før dette også. Tilsvarende er vaskerommet markert som "matbod" på de gamle tegningene, men har fungert som vaskerom siden boligen ble kjøpt.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vi har foreløpig ikke mottatt sluttavregning på gravearbeidet som ble utført da det nylig ble lagt nye stikkledninger fra nr 20 til kommunale rør i Heierstuveien. Arbeidet var i utgangspunktet forhåndsbetalt som a-konto, men eventuell merkostnad vil dekkes av selger.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Kjøkken fra byggeår, bad fra 80-tallet og el-anlegg delvis fra byggeår og ellers fra 80-/90-tallet er modent for utskifting.

Det ble utført tilsyn av skorstein og ildsted 13.05.2025 uten avvik (kontroll utført av Brann- og redningsetaten i Oslo kommune).

På kart fra Kartverket er det tegnet inn en smal bygning langs tomtegrensen mot vest. Dette var et vedskjul som min far bygget på 90-tallet, men som vi fjernet i 2024.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Frøysadal, Einar S.

2025-10-01

Identification

 **bankID** Frøysadal, Einar S.



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Frøysadal, Einar S.

01/10-2025
11:23:56

BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata - Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger - Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser - Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. - Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 425 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

30.09.2025 kl. 01.06

Oppdatert per

30.09.2025 kl. 01.00

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/578969-1/200 01.06.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

FRØYSADAL EDVIN

FØDT: 21.04.1940

Andel i realsameie:

912403-1/105

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 0301 GNR: 53 BNR: 281 IDEELL: 1/5

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1984/36598-1/105 17.07.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 53

BNR: 281

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROPR.NO

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

PROPR.NO

er utført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskonstruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Propr AS
HEIERSTUVEIEN 14

Dato: 30.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520041
8784684

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 425

Vi viser til bestilling av 20250930 for HEIERSTUVEIEN 14.

GNR. 53 BNR. 425

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.07.1984.

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

356 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



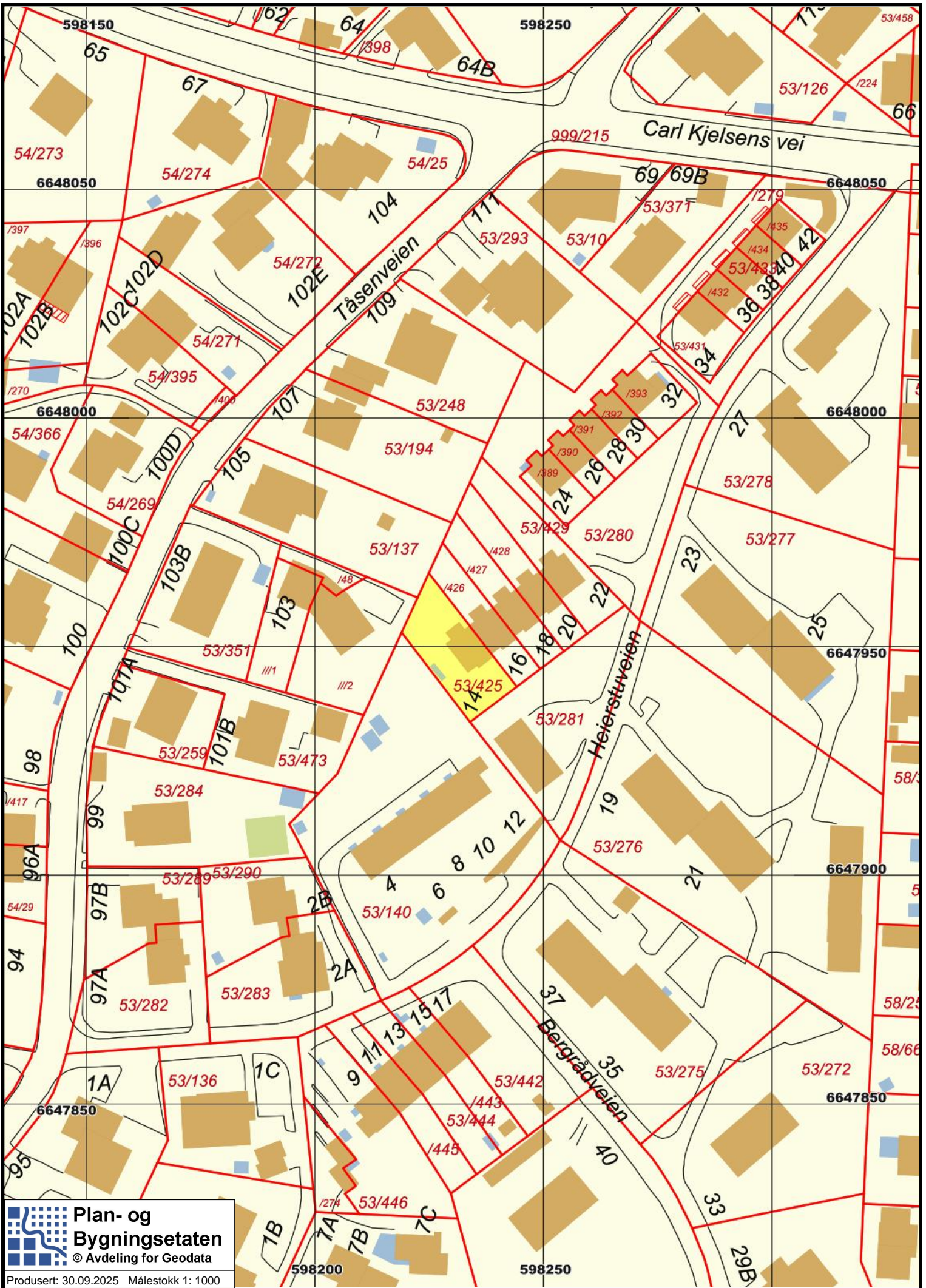
Plan- og bygningsetaten

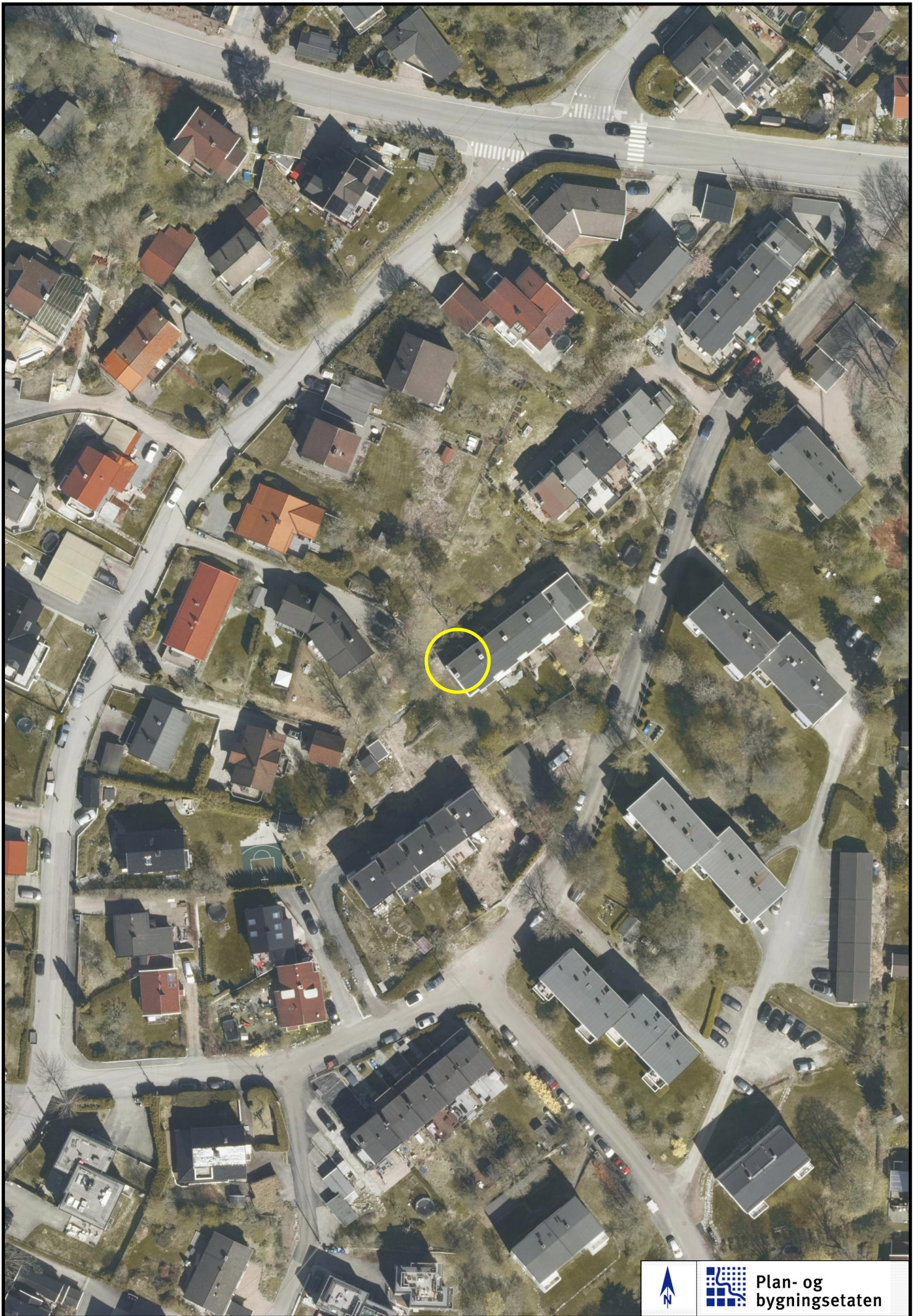
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





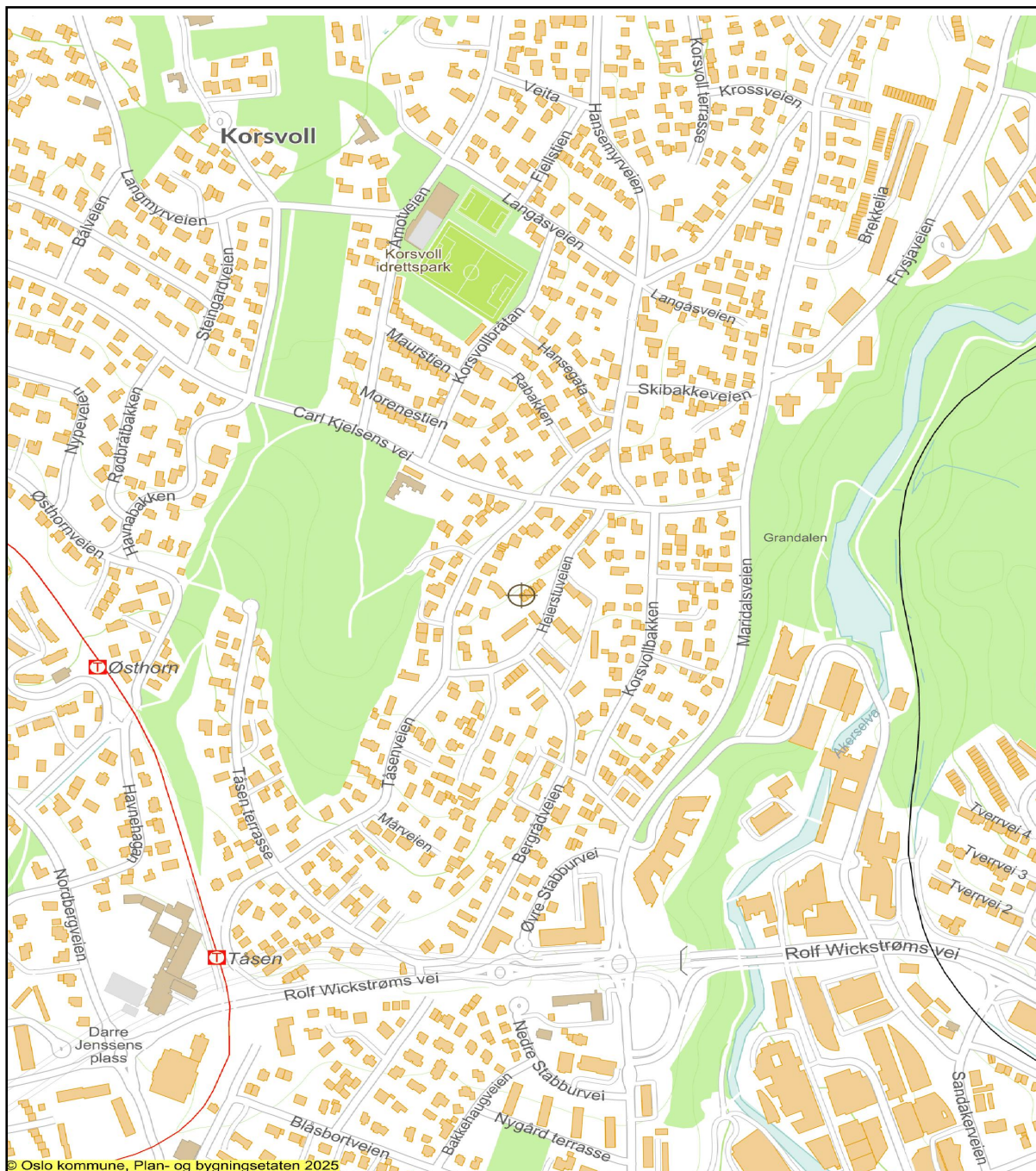
Oversiktskart

Adr.: Heierstuveien 14

Bydel : NORDRE AKER

Gnr bnr : 53 / 425

Skolekrets (2020/2021): Korsvoll



Dato: 30.09.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

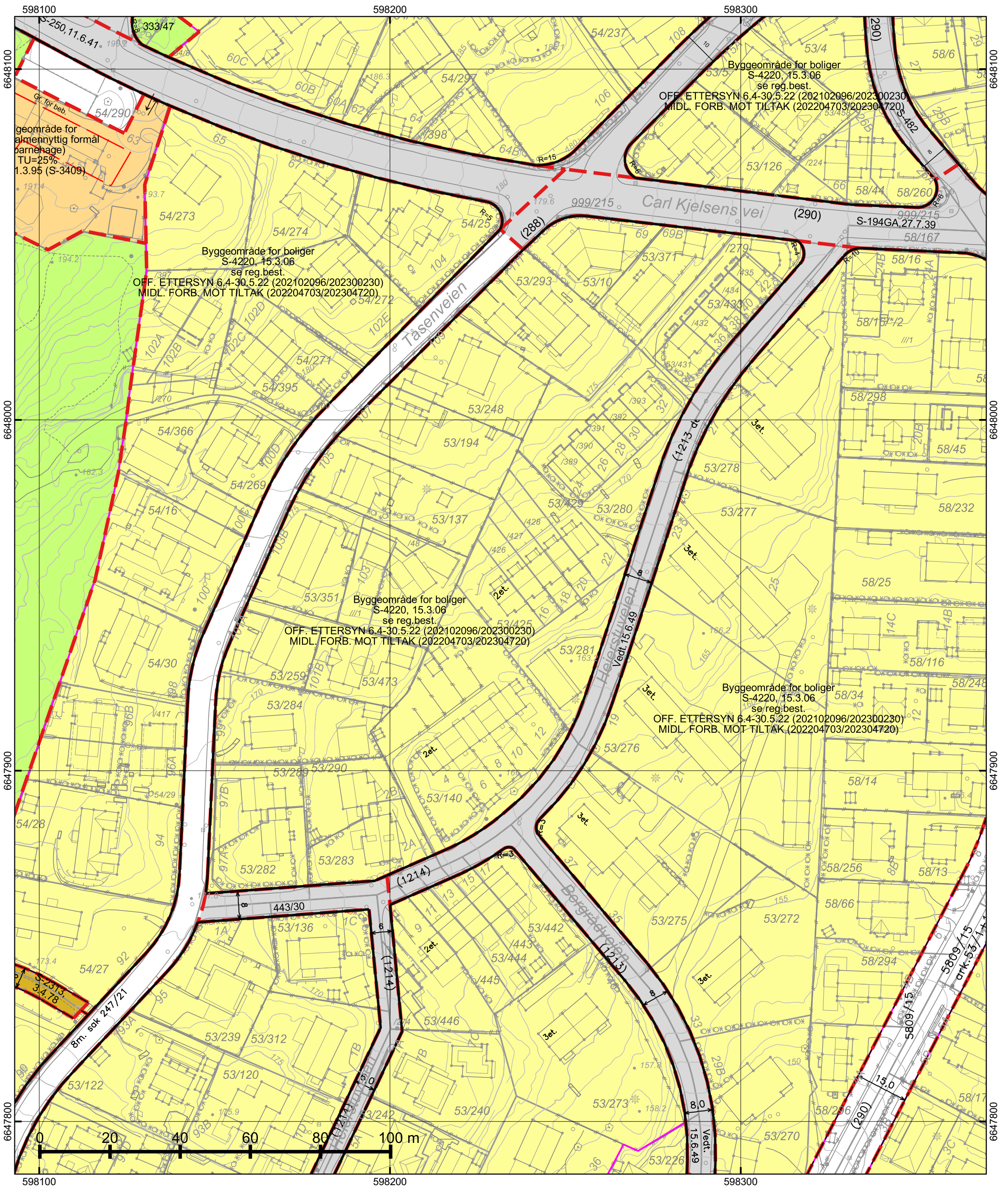
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei


■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom





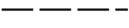


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



 <p>Oslo</p> <p>Dato: 30.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 148030/ 86520041	Deres ref.:	
	Adresse: Heierstuveien 14	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 53/425			


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

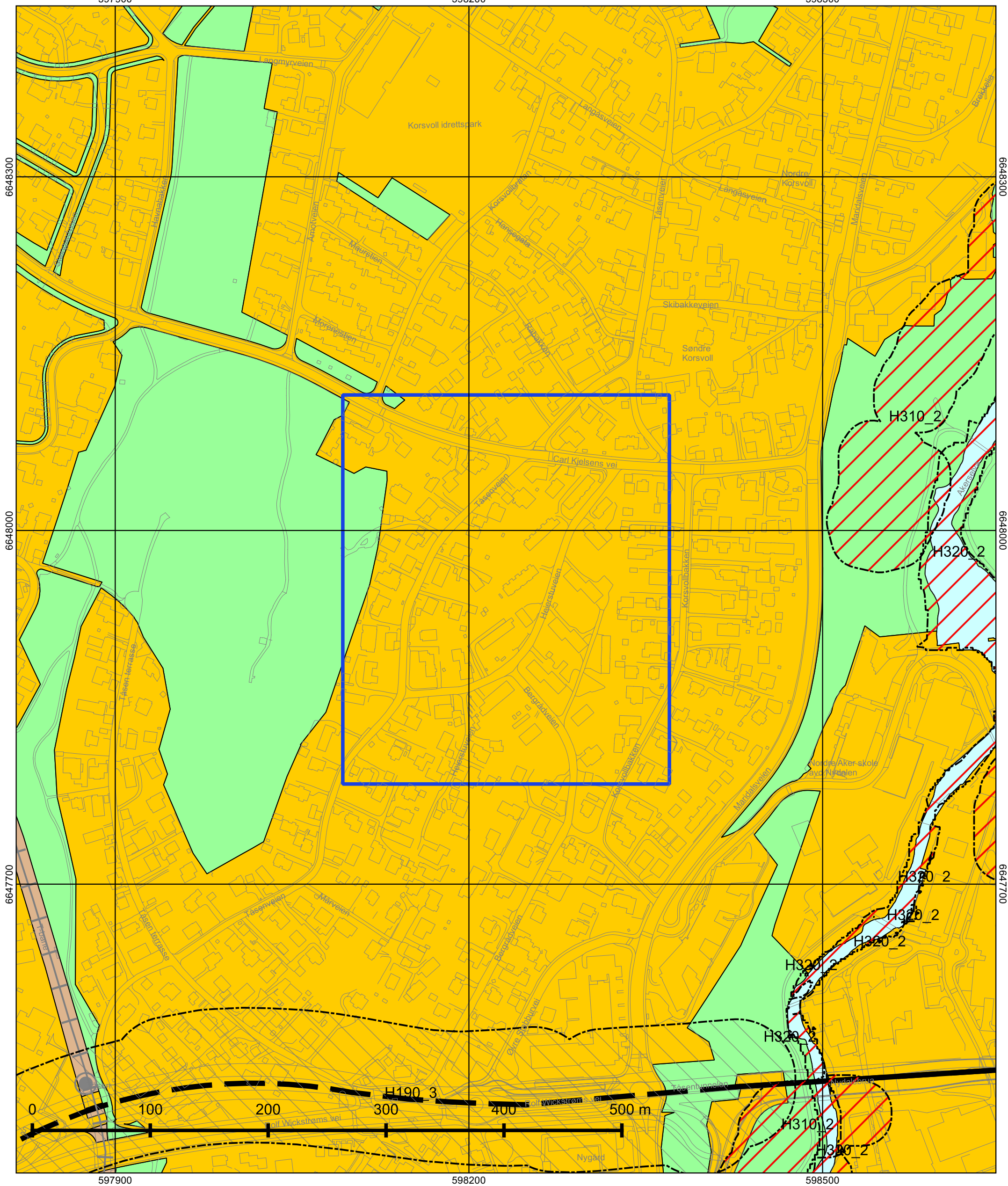
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

597900

598200

598500



597900

598200

598500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148030/86520041

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Skatteetaten

Dato
02.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 53 Bnr 425 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Heierstuveien 14, 0880 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 496 349
Som sekundærbolig: kr 9 985 394

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

EDVIN FRØYSADAL
HEIERSTUVEIEN 14
0880 OSLO

Deres ref.:
Einar Frøysadal

Vår ref. (saksnr.):
201603301 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Simen Ellingsen Madsen

Dato: 28.04.2023

Adresse: HEIERSTUVEIEN 14
Tiltakshaver: EDVIN FRØYSADAL
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 53/425/0/0
Søker: EDVIN FRØYSADAL
Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Heierstuveien 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg rekkehus, mottatt 24.04.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603301			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/6
Nytt snitt		31.01.2016	1/11
Fasade mot sørøst		31.01.2016	1/12
Fasade mot nordvest		31.01.2016	1/13
Plan 1. etasje		11.04.2016	5/2
Plan 2. etasje		11.04.2016	5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

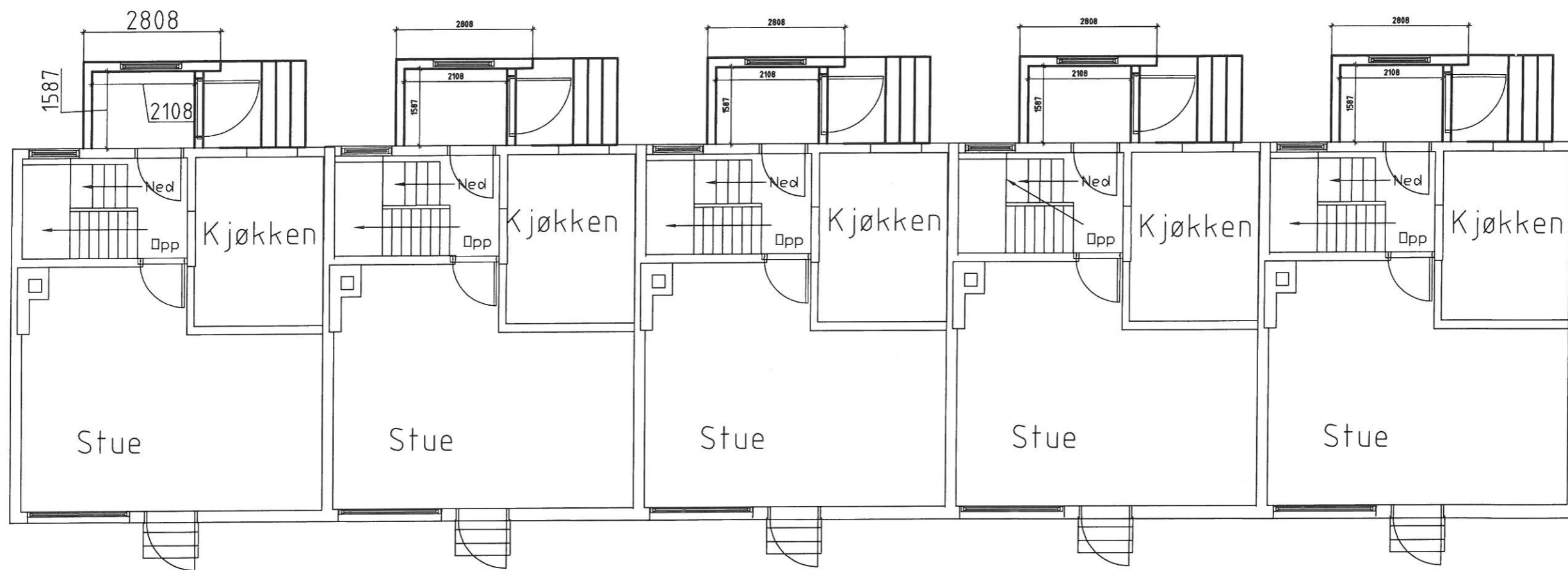
Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

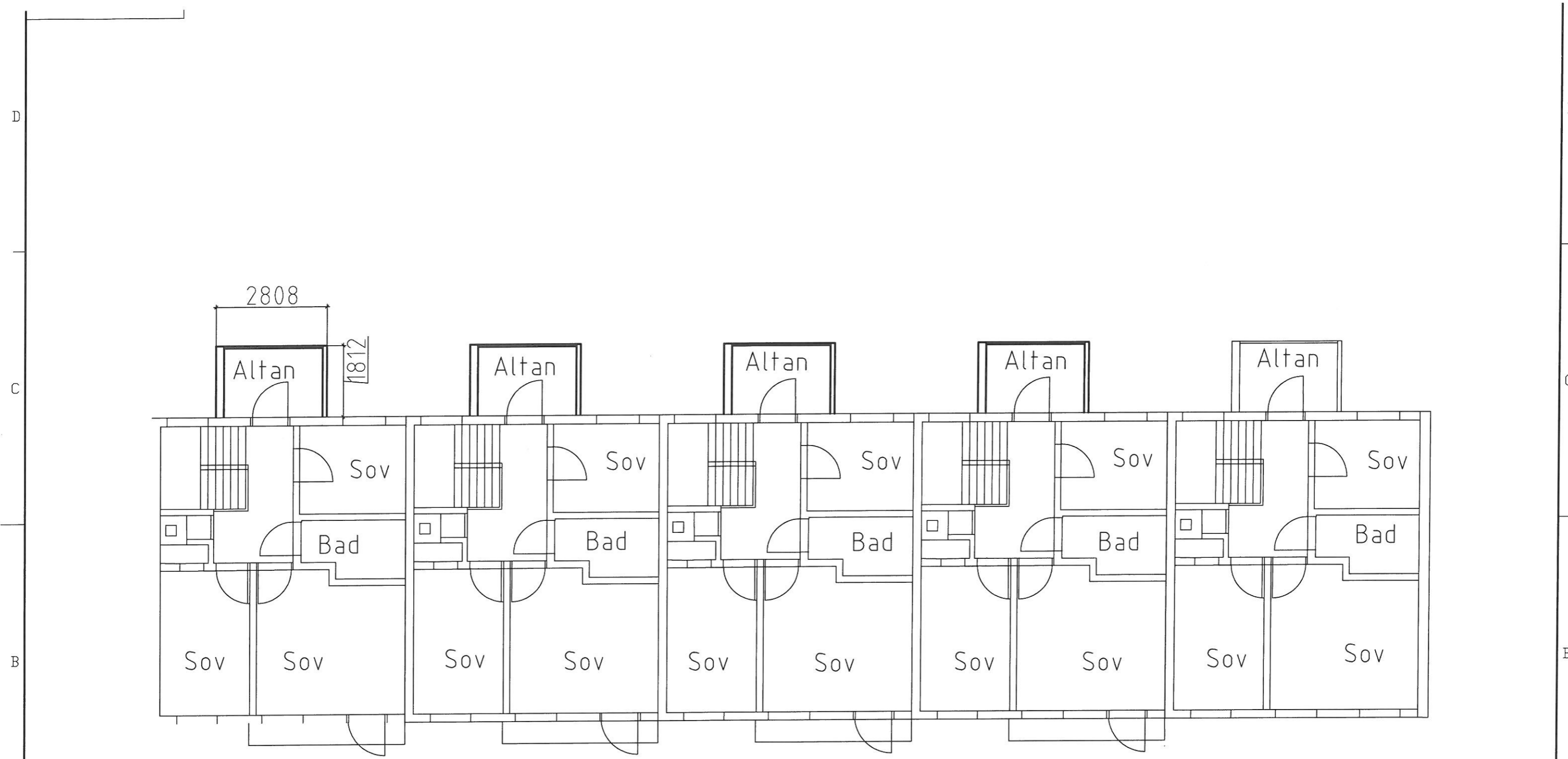
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

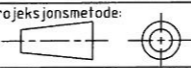
avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



HEIERSTUVEIEN 14-22					
Dato: 11.04.2016	Konstr./Tegnet: ARQ	Godkjent:	Målestokk: 1:100		
Prosjeksjonsmetode:	Tracet:	Stand.kontr:			
Tittel: PLAN 1. ETASJE				Erstatning for:	Erstattet av:
				Tegningsnummer:	



HEIERSTUVEIEN 14-22						
Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:			
11.04.2016	ARA		1:100			
Prosjeksjonsmetode:	Trace:	Stand.kontr:				
						
Tittel:				Erstatning for:		Erstattet av:
PLAN 2. ETASJE				Tegningsnummer:		

Gnr 53 Bnr 425-429

Heierstuv. 14-22

Jnr 1949-2499

Våningshus

Egningsenhetsnr.: 80 15 24 69

80 96 74 70

- " - 89

- " - 97

- " - 75 00

Byggeanmeldelse

D.J. nr. 2499	
Mottatt	17 AUG 1949
Gnr.	53 Bnr. 140. 9/10
Bl. nr.	2

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr 53 bruks-nr. 140
 parsekav 10 ved
 skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

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

Bygningens flateinnhold	Hovedbygning.....	m ²	tilsammen	250 m ² .
	Uthus	m ²		

Bygningens bestemmelse Våningshus

Bygningens største høyde 7,5 m.

Etasjenes antall og høyde Kjeller og 2 etasjer, 2,10 - 2,40 - 2,35 m. i lys et

Grunnens beskaffenhet Fjell.

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

Fundamentering og kjellermurer Fundamenter og kjellermurer støpes.

Isolasjon Ekstra isolasjon i delevegg mellom leiligheter. Stubbeloftslere.

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

Innredning i kjelleren **Vanlige kjellerrom.**

Innredning på loft _____

Trappeantall **5.**

Taktekning **2 lag takpapp.**

Antall piper **5.**

Antall tilhørende ildsteder **10.**

Trukne røkrør _____

Særegne konstruksjoner _____

Lokum **W. C.**

Stall, fjøs, grisehus høsehus etc. _____

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

Aker den **11. august 1949.**

Før startende byggeselskap

Eierens navn og adresse.

Per Sandborg

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Einar Piene og Hugo Friis Zahl

arkitekter M.N.A.L.

Anmelderens navn og adresse.

Ansvarshavende:

Murm. entreprenør **T. Brudevold, Torggt. 8.**

T. Brudevold

G.nr. 53a B.nr. 140. P. 10.
 Tomt nr.
 Parsell nr.
 Bilag nr. /

AKER KOMMUNE
 BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2499
 Dat. 18/8-49
 Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

4. Aug. 49.

angående Våningshus MATERIALTILLATELSE
 Foreligger B3

Leil. 5/4

Eier:
 For startende
 byggeselskap
 av Sandberg
 adr. Pre Stottsgt. 14,
Oslo

Sted:
Tasen
 Tomt nr. _____
 til _____
 Sendt vegsjefen: 27/8-49
 Retur: 8. 12. 50

Ansvarshavende:
 Tømmern. Odd. Frantzen,
 Stensgt. 2, Oslo. Kort
 sendt 12/4-50.

Anmelder:
 Ark. nr. 2101
 Pirene og Hugo
 Friso Zahl
 adr. Prinsens
gate 17,
Oslo

Gebyr: 15/2-50.
 Tillatt påvist: _____
 Ferdigattest: _____
 Forespørsel
 angående ferdigattest sendt: _____
 Vegsjef: (ang. veg) 12/4-50
 Brannsjef: _____
 Kloakkvesenet: _____

Bebygget areal:
 1. etasje. 250
 2. etasje. 250
 Garasje _____
 Uthus _____
 Fasaderåd: 31/8 49 R.V.
 Brannsjef: _____
 Helseråd: _____
 Regl. vesen: _____
 Sprengning sendt 21/11-49.

Sab. Ernst Krumme for
Fasaderåd
20/11-49 H.H.

Bilag: 3-8
 Kan anbefales godkjent.
 Oslo fasaderåd
21/10-49 J.M.

Gnr 53 Bnr 425-429

Heierstuv. 14-22

Jnr 1949-2499

Våningshus

Bygningsenhetsnr.: 80 15 24 69

80 96 74 70

- " - 89

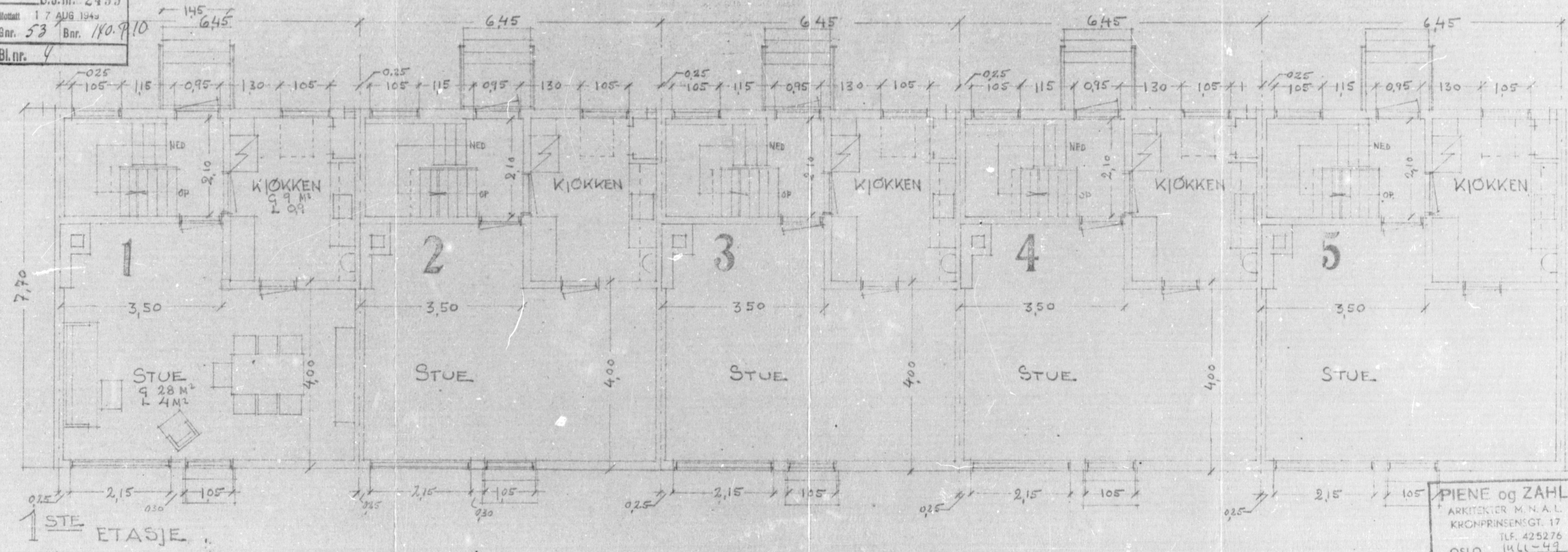
- " - 97

- " - 75 00

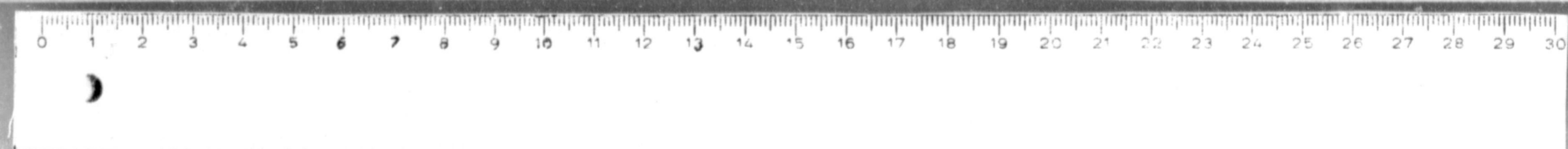
A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK I og BLOKK III TOMT 10 og TOMT 8
 GNR. 53 BNR. 140.

MÅL 1:50

BYGNINGS-
 D.J.nr. 2499
 Notat 17 AUG 1949
 Gnr. 53 Bnr. 140.910
 Bl.nr. 4



PIENE og ZÄHL
 ARKITEKTER M. N. A. L.
 KRONPRINSENSGT. 17
 TEL. 42 52 76
 OSLO 466-49

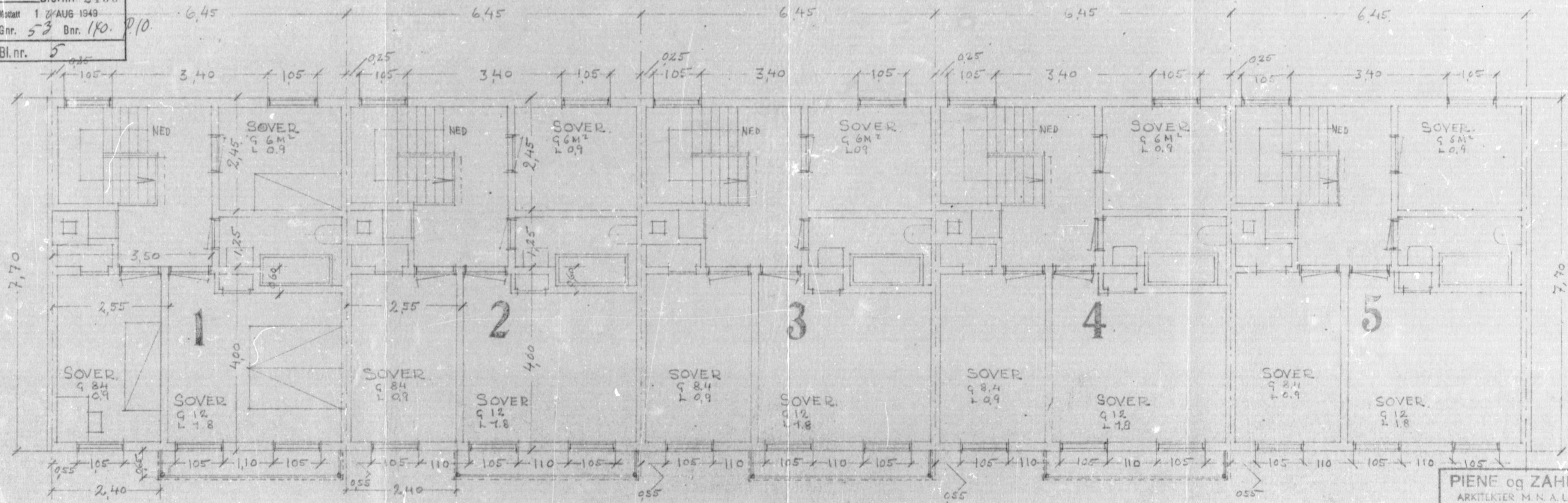


TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 21 X

A/S NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK I og BLOKK III TOMT 10 og TOMT 8
 GNR 53 BNR 140

MÅL 1:50

Byggesjekk i OSLO
 D.J. nr. 2499
 Modtatt 17 AUG 1949
 Gnr. 53 Bnr. 140. 10.
 Bl. nr. 5



2. NEN ETASJE

PIENE og ZAHL
 ARKITEKTER M. N. A. L.
 KRONPRINSENSGT. 17
 TEL. 425276
 OSLO JULI 49

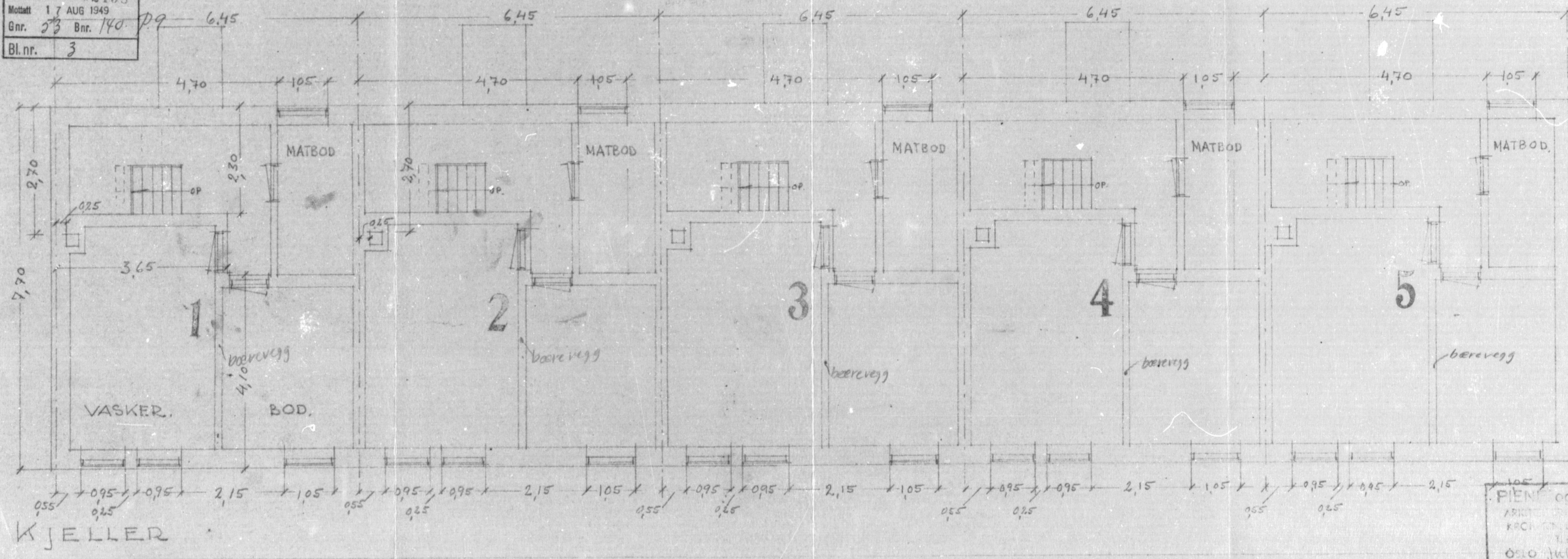


TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 21X

1/5 NORDBERGSKOGEN BYGGESELSKAP BLOKK II TOMT 9

MÅL 1:50

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2485
Mottatt 17 AUG 1949
Gnr. 23 Bnr. 140
Bl. nr. 3



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.