



aktiv.

Skausnaret 7C, 1262 OSLO

**Stor familiebolig over 2 plan i
attraktiv avskjermet gate – Solrik
hage og terrasser – Carport m/
lader – Modernisering**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 450 000,-
Omkostn.: Kr 212 600,-
Total ink omk.: Kr 8 662 600,-
Selger: Mathias Emil Hager

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 205/239 kvm
Tomtstr.: 816.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 190, bnr. 497
Oppdragsnr.: 1007250111

Stor familiebolig over 2 plan i attraktiv avskjermet gate – Solrik hage og terrasser – Carport m/

Velkommen til Skausnaret 7 C, en sjelden mulighet på attraktive Toppåsen. Stor og svært familievennlig enebolig over to plan med solrik hage og terrasser, carport, biloppstillingsplasser og masse lagringsplass. Her kan man skape sin egen drømmebolig.

Høydepunkter:

- Attraktiv og avskjermet beliggenhet.
- Trafikkstille og barnevennlig.
- Stor solrik hage og terrasser.
- Romslig bolig over to plan. God planløsning.
- Store oppholdsrom med mye naturlig lys. Godt med soverom.
- 2 bad, vaskerom og badstue.
- Boligen har moderniseringsbehov, men fremstår godt vedlikeholdt.
- Peis i begge etasjer.
- Peisestue i underetasje med egen inngang.
- Carport m/lader, samt biloppstillingsplasser.
- Masse lagringsplass inne og ute.
- Kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	88
Samsvarserklæring	91
Energiattest	93
Tegninger	99
Ferdigattest	100
Reguleringskart	102
Formuesverdi	107
Arealbekreftelse	108
Ferdigattest	110
Kommunale avgifter	116
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 239 m²

TBA: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 99 m² Entré/gang, vaskerom, soverom, kontor, 2 boder, bad, stue

1. etasje

BRA-i: 106 m² Stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

Kjeller

15 m² Markterrasser

1. etasje

73 m² Markterrasse og veranda

Carport med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Carport og utebod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Underetasje: Entré/gang, 2 boder, bad, soverom, kontor og kjellerstue. Utgang fra stue til markterrasse. Terrassen ble målt til ca. 3,9 m². Markterrasse ved inngangsparti ble målt ca. 10,7 m².

1. Etasje:

Stue, kjøkken, 3 soverom og bad. Utgang fra stue og kjøkken til flere nivåer med

terrasse og veranda. Terrasse + veranda ble til sammen målt til ca. 73,4 m².

Carport og utebod:

Carport ble målt til ca. 17,3 m². Utvendig bod ble målt til ca. 17,2 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

816.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Toppåsen - nærhet til alt

Eiendommen ligger sentralt til på populære Toppåsen, et av bydelens mest attraktive og barnevennlige boligområder, med kort vei til både Oslo og Kolbotn sentrum.

Beliggenheten kombinerer rolig bomiljø med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

Nærhet til natur og friluftsliv

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, blant annet i Østmarka. Her kan man nyte både skog og mark, sommer som vinter. I tillegg er det gang- og sykkelsti ned til Hvervenbukta - en av Oslos mest populære badestrender, sammen med Ingierstrand. Søndre Aas Gård ligger også i nærheten og tilbyr ridning, kafé, aktiviteter for barn og fine turområder.

Skole og barnehage tilbud

Boligen sokner til den populære Toppåsen barneskole, som ligger kun noen hundre meter unna. For ungdomstrinnet er det kort vei til blant annet Hauketo ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært god kollektivdekning. Bussholdeplassen Holmlia stasjon ligger kun 45 meter fra boligen, og det er kort vei til togforbindelser som tar deg raskt til blant annet Oslo sentrum, Kolbotn og Ski. Togturen til Oslo sentrum tar ca. 12 minutter. Se <https://www.ruter.no> for mer informasjon om reiseruter.

Kjøpesentre og servicetilbud

Kolbotn Torg, et moderne kjøpesenter med over 50 butikker, restauranter, treningssenter, bank og andre fasiliteter, ligger bare 5 minutter unna med bil. Det er også kort kjøreavstand til Mortensrud Senter, Lambertseter Senter og Sæter Torg.

Et rikt fritidstilbud

Området har et bredt fritidstilbud for hele familien. Her finner du blant annet fotballbaner, svømmehall, treningssentre, hundeslette, slalåmbakker (på Ljan og Ingierkollen), samt et bredt utvalg av organiserte aktiviteter for barn og unge - inkludert fotball, håndball og innebandy. I Lusetjerndalen finner du også et nyetablert lekeområde med parkour-utstyr.

Adkomst

Adkomst fra Skausnaret. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Holmsåsen Fus barnehage, Lia barnehage og Prinsdalsbråten barnehage.

Skolekrets

Toppåsen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Høgåsveien med linje 87 ca 500 m

Tog: Holmlia stasjon med linje L2 og L2x ca 1,2 km

Trikk: Ljabru med linje 13 og 19 ca 3,8 km

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen ble tatt i bruk i 1980 med bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindinsverk i trekonstruksjoner. Utvendig kledning består av liggende panel. Verandaer og markterrasse er utført i trekonstruksjoner. Saltak i W-takstoler av trevirke, tekket med shingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert lampe

Arbeid utført av: Elektro Team

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: sjekket sikringsskap og montert lamper

Arbeid utført av Halland Gruppen AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: I carport. Montert av fagkyndig (elektriker)

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: støpt ny såle i carport/utv. bod.

Arbeid utført av: Vet ikke

Tilleggs kommentar:

Boligen er gitt til meg som forskudd på arv. Jeg har ikke bodd i boligen siden 2006 da jeg flyttet hjemmefra.

Innhold

Enebolig over 2 plan som inneholder entré, mellomgang, vaskerom, 3 soverom, 2 bad, badstue, 2 stuer, kjøkken. I underetasjen er soverommet som definert i salgsoppgave og på plantegning ikke godkjent som soverom, men som sportsbod. Kontor i tilknytning soverom er godkjent som "klær", altså bod. Men kjellerstuen er godtkjent for varig opphold. Boligen har også carport som i dag brukes som utebod og carport vegg i vegg. Boligen burde ses på som et oppussingsobjekt men med mye potensial.

Standard

Taktekking:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med shingel fra 2005-2010.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløprør og beslag i stål. Noen av nedløpene er ført i rør, bort fra bygningsmassen.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende panel.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i treverk og undertak av kryssfinerplater.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Gulv:

Flislagt gulv i entré + gang og badene. Teppe i enkelte rom. Tregulv på et soverom og i boden. Samt betong i en bod. Ellers 3 stavs perkett. Varmekabler på badene.

Innvendige dører:

Glatte innvendige tredører fra byggeårene.

Vegger:

Flissatte vegger på badene. Ellers en kombinasjon av tapet og malt stire.

Himlinger:

En kombinasjon av malt stire og panel. Romhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,41 m (U.etg). Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m (1.etg).

Dører:

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979. Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

Skyvedør og terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Terrasser:

Markterrasser: Inngangsparti består av støpt flate dekket med fliser, på ca. 10,7 m².

Utgang fra kjellerstue til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 3,9 m². Gulv i impregneret trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.

1.etasje: Det er montert terrasser/veranda i flere nivåer som henger sammen, ble målt til ca. 73,4 m² til sammen. Utgang fra stue og kjøkken. Gulv i impregneret trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk med både stående spiler og liggende bord i trevirke. Rekkverkshøyde på veranda ble målt til ca. 0,96 m.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp i stein ned fra hage til carport. Samt utvendig tretrapp ved terrasse.

Andre utvendige forhold:

Bolig med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverk med liggende kledning. Saltak av W-takstoler i treverk, tekket med papp/shingel. Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i trekonstruksjoner og støpt såle mot grunn, fra byggeårene.

Pipe og ildsted:

Frittstående peisovn med glass i kjellerstue. Plassbygd peisovn i stue, 1.etg. Det er montert ildsikker plate (flis) i front peisene. Pipeløp i leca. Feieluke er lokalisert i kjellerstue.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Åpne opptrinn. Rekkverk i treverk og stående spiler i stål. Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,84 m.

Andre innvendige forhold:

Det er etablert sauna/badstue i underetasjen. Overflater består av panel og fliser på gulv. Det er montert elektrisk ovn i rommet.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner. Baderommet har passert forventet levetid.

Bad underetasje:

Delvis flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner. Baderommet har passert forventet levetid.

Kjøkken:

Original kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkken i eget rom med kjøkkenøy som holder en eldre standard. Innredning med glatte, fronter i treverk. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger (delvis). Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps-kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap. Mekanisk kjøkkenventilator. Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført ut.

Vaskerom:

Vaskerom med sluk. Flislagt gulv med plastsluk fra byggeår. Flislagte partier på vegger. Ellers glatte, malte, vegg og himlings flater. Opplegg for vaskemaskin. Varmvannbereder og utslagsvask i rustfritt stål. Hovedstoppekran. 2 stk veggventiler er montert.

Vannledninger:

Vannførende rør i kobber og plast. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet i underetasjen. Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Avløpsrør:

Interne og synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i boden og kontor i underetasjen.

Ventilasjon:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig byggemåte. Tilluft via spalter i de fleste vinduer og noen veggventiler. Avtrekk skjer via badene og kjøkkenventilator.

Varmesentral:

Mitsubishi varmpumpe er installert i gangen (U.etg), med utendørs motorenhet montert på yttervegg ved inngangsparti. Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2019.

Varmtvannstank:

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet. Volum: 200 Liter. Produksjonsår. 2009.

Elektrisk oppvarming:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i entré/gang. EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere oppgradert/utvidet. Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Overspenningsvern på 63 Amp. Hovedbryter og 14 fordelingskurser. Strømmåler plassert i skapet. Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Fuksikring og drenering:

Drenering fra byggeårene.

Grunnmur:

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Carport:

Carport med grusdekke mot grunn og halvvegger i murte teglsteinsvegger.

Bod:

Utvendig bod oppført på støpt såle med bindingsverkskonstruksjon over fundament. Bod har tofløyet port i treverk og utvendig liggende trekledning. Taket er et valmtak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Info fra takstmann:

Enebolig over 2 plan med carport og flere terrasser. Beliggende i bydel Søndre Nordstrand.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer nesten med dagens bruk, forskjellen: «klær» benyttes som kontor. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette rommet.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Bad 1. etasje
- Bad underetasje

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Dører
- Terrasser
- Utvendige trapper
- Etasjeskille
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Andre innvendige forhold
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Fuktsikring og drenering
- Overflater og konstruksjon vaskerom
- Innvendige trapper
- Varmtvannstank
- Tilleggende konstruksjoner bad underetasje.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke salget:

- 2 lamper i gang.
- 1 stk lampe på soverom til venstre for gang.
- Lampe i mellomgang mellom toalett og bod.
- Lampe i stue i kjeller / etasje med inngangsdør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

I følge opplysninger fra eier har følge oppgradering blitt gjort på boligen:

Ca. 2010–2015 – Garasje oppgradert fra dobbel carport med støpt betongsåle og oppført vegger på én side. Brukes i dag som bod/verksted.

Ca. 2005–2010 – Yttertak på boligen skiftet.

2017–2019 – Sikringsskap byttet/renovert. Elbillader montert i garasjen.

Ca. 2015–2020 – Ny platting og trapp oppført utenfor 2. etasje.

Ca. 2022–2023 – Tak på garasje skiftet.

2024 – Deler av huset malt.

Parkering

I carport eller på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i underetasje, varmekabler på bad, peis i begge stuer og ellers panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 450 000

Kommunale avgifter

Kr 27 206

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 3 141,00

Feie-og tilsynsgebyr 243,00

Renovasjonsgebyr 7 647,25

Vann-og avløpsgebyr 19 316,46

Totale avgifter 30 347,71

Eiendomsskatt

Kr 3 141

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 156 030

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 624 121

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 190, bruksnummer 497 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/190/497:

26.09.1980 - Dokumentnr: 22366 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:106

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2018 - Dokumentnr: 649187 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:496

26.09.1980 - Dokumentnr: 22364 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:190 Bnr:106

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1983. Det foreligger ferdigattest på carport og terrasse fra 1987.

I underetasjen er rommet som blir brukt som soverom ikke godkjent for varig opphold.

Dette rommet er definert som tilleggsdel og kalt sportsrom i originale tegninger.

Kontoret ved siden av soverommet er heller ikke godkjent for varig opphold. Dette

rommet er garderobe/klær i originale tegninger.

se vedlagt servitutt om rettighet til vei og snuplass.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202102096

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

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Toppåsveien 18 F-G - Oppføring av tomannsbolig

Saksnummer: 202008290

Toppåsveien 18 E - Påbygg, bruksendring av kjeller og fasadeendring - Tidligere

adresse: Toppåsveien 18 B

Saksnummer: 201910398

Skausnaret 11 B - Rehabilitering av eksisterende støttemur og carport

Saksnummer: 202554266

Skausnaret 12 - Oppføring av rekkehus og riving av tomannsbolig

Saksnummer: 201901906

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

211 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

212 600 (Omkostninger totalt)

228 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

231 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 662 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 678 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 681 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 212 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.10.2025







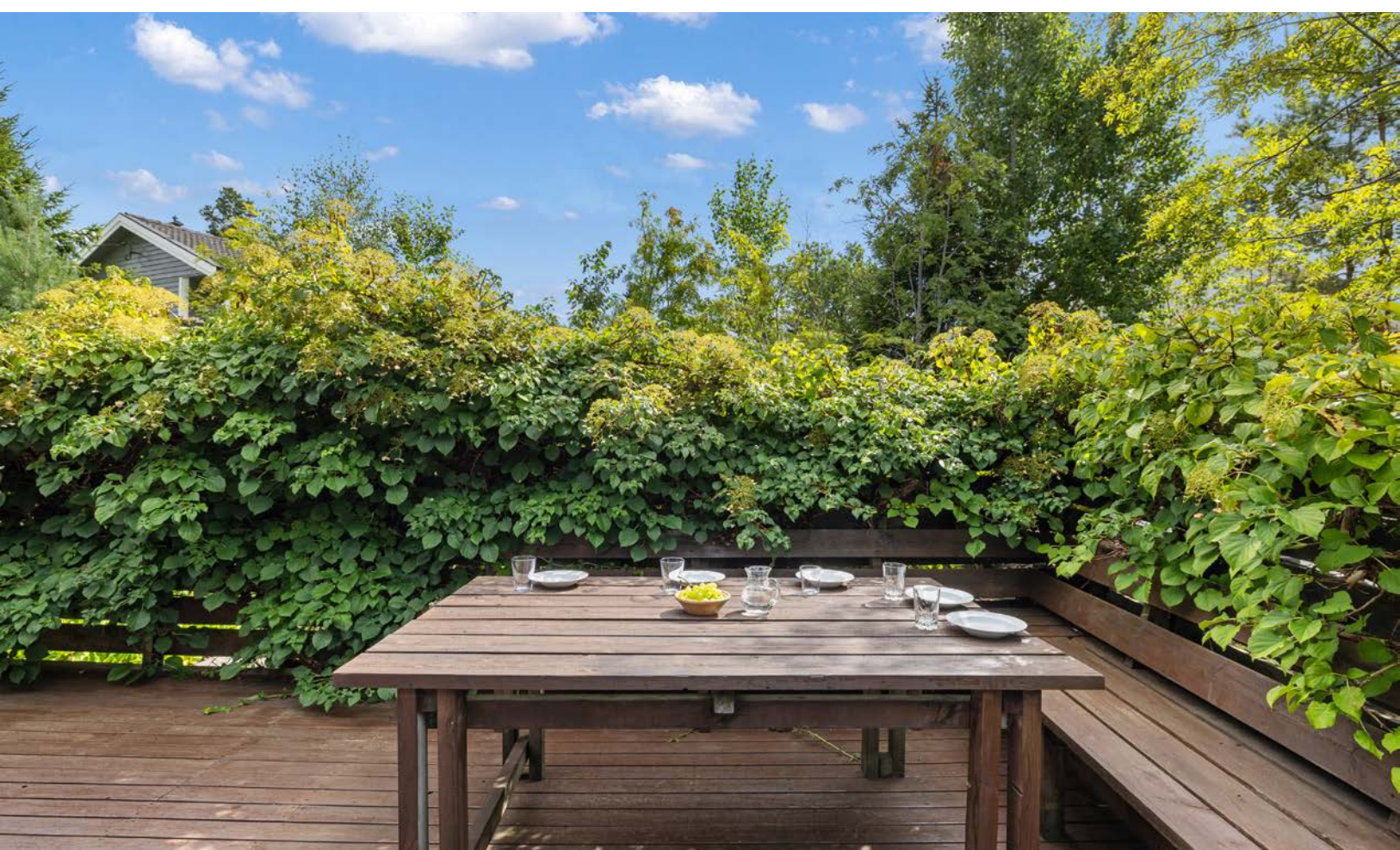


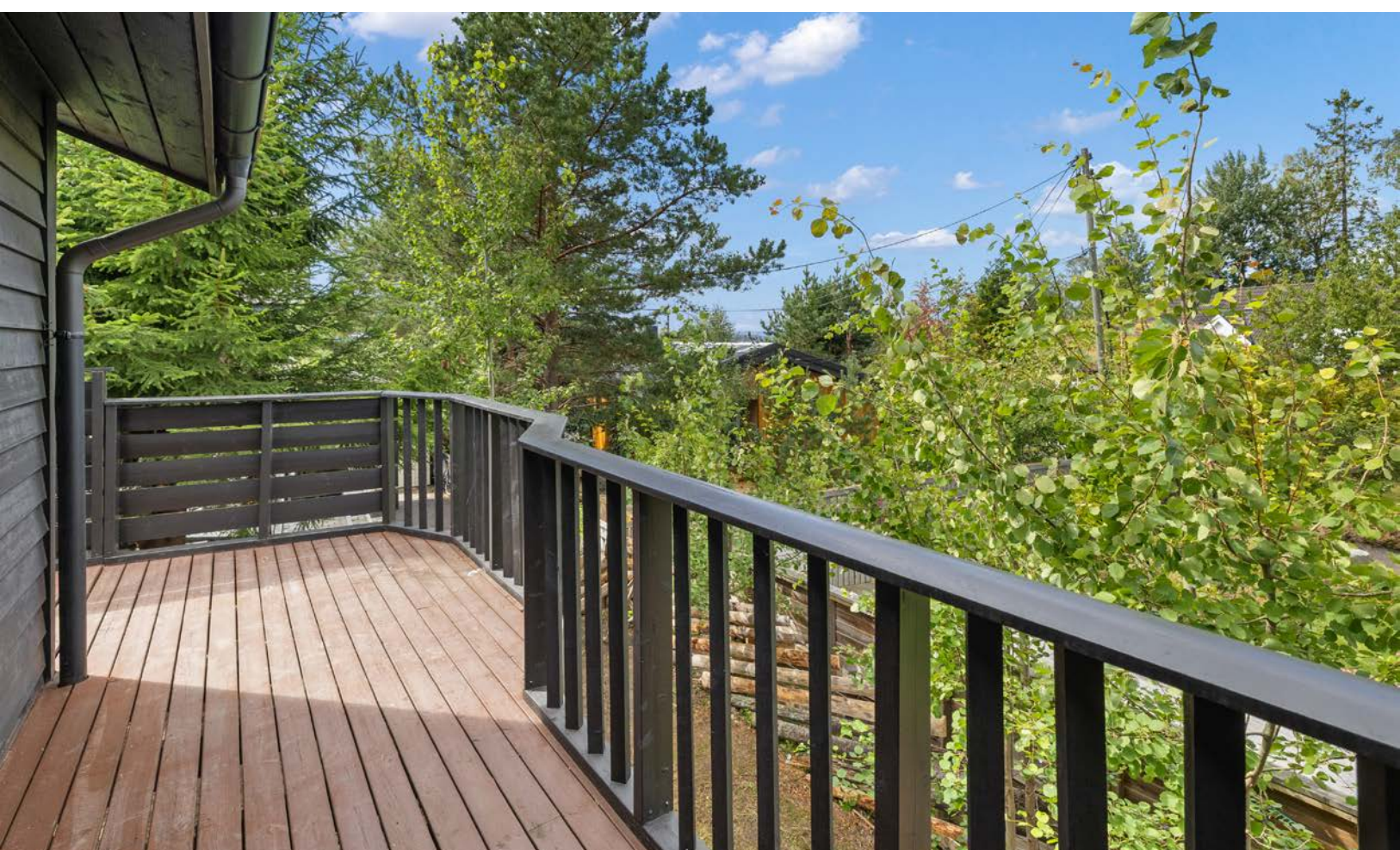
1. Etasje

























Underetasje
Skausnaret 7 C



Remi Bjørnstad
Taktingenør / Tømrermester

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detalimåling.









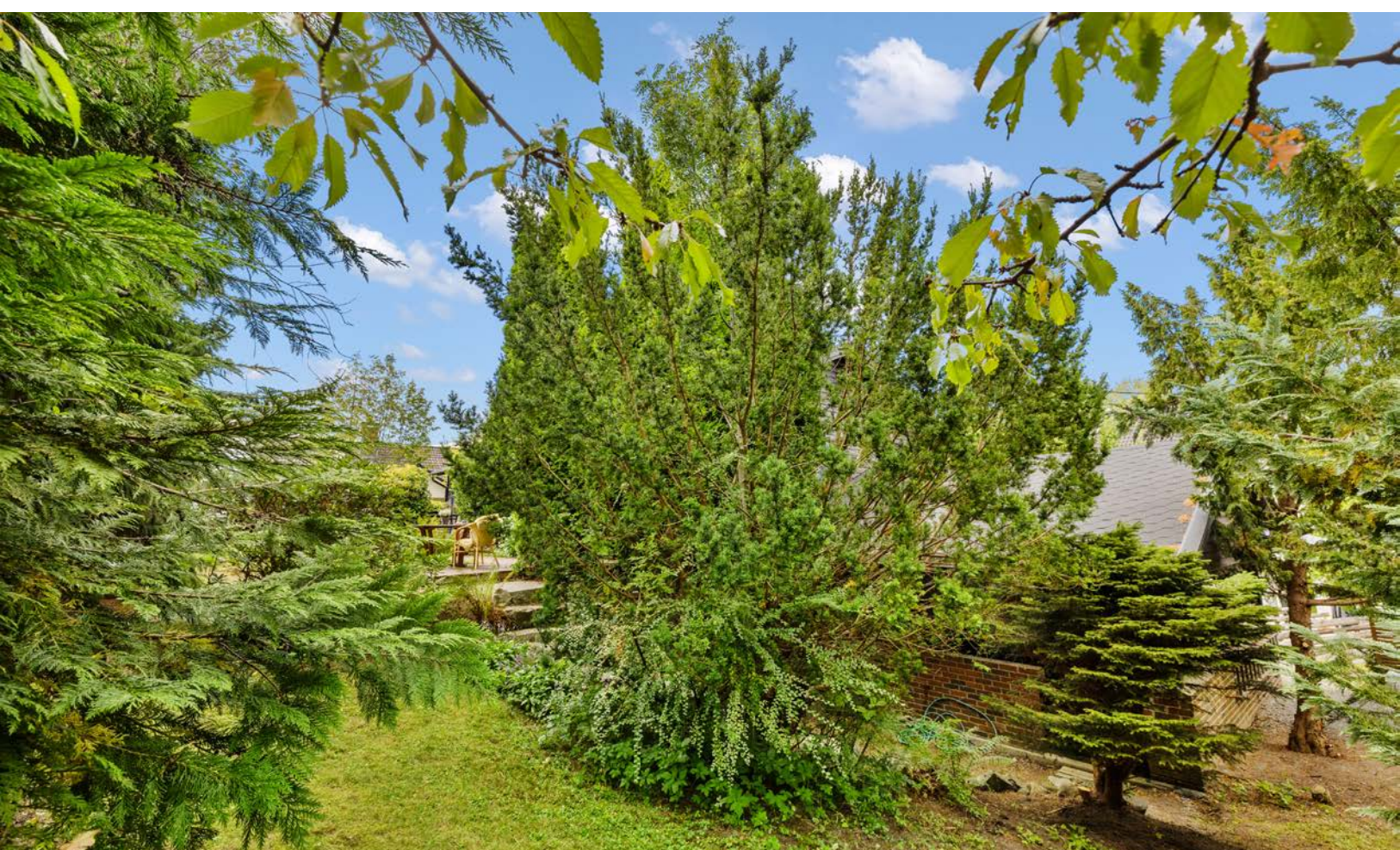


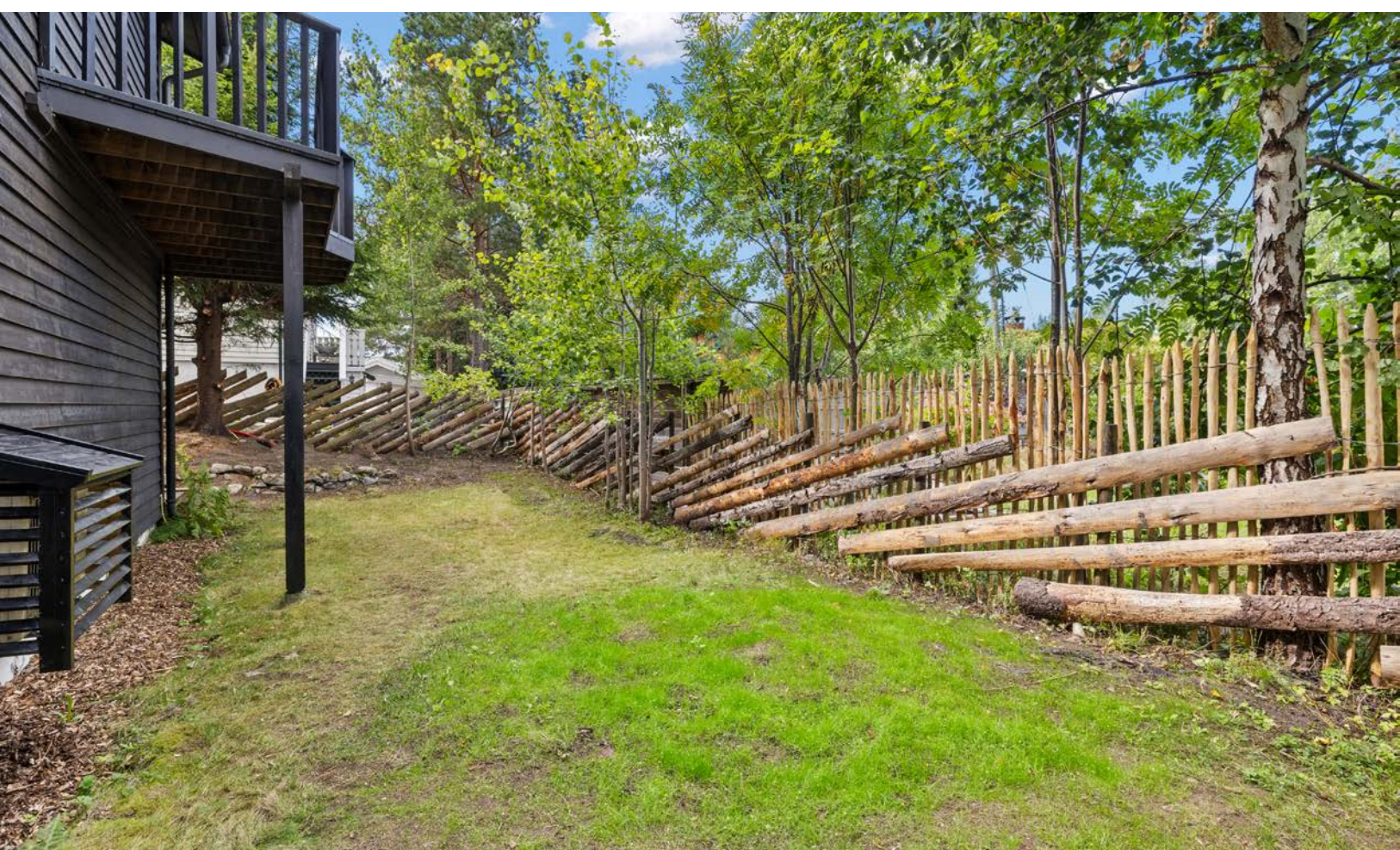














Vedlegg

Tilstandsrapport



ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT



Skausnaret 7 C, 1262 OSLO



OSLO kommune



gnr. 190, bnr. 497

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 22179-25127

Referansenummer: MF2723

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



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 byggeregler

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straffeansvar.

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



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

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

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

Enebolig over 2 plan med carport og flere terrasser.
Beliggende i bydel Søndre Nordstrand.

Boligen har enkelte moderniseringsbehov, knyttet til badene, ventilasjon, enkelte vinduer og på sikt noen utvendige forhold. Veggisoleringen er utført etter datidens byggeskikk og kan forbedres for å oppnå bedre energieffektivitet og tilfredsstillende dagens standard.

Terrasse/veranda:

Markterrass, terrasser og veranda i trekonstruksjoner.
En markterrass i betong/murkonstruksjon.

Teknisk:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via varmepumpe i underetasjen, vedfyring via peis i begge etasjer, samt supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.

Bad(U.etg):

Delvis flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Vaskerom:

Vaskerom med eldre standard.
Flislagt gulv med plastsluk fra byggeår.
Flislagte partier på vegger.
Ellers glatte, malte, vegg og himlings flater.
Naturlig avtrekkventil i vegg,

Bad(1.etg):

Flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Kjøkken:

Original kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkken i eget rom med kjøkkenøy som holder en eldre standard.
Innredning med glatte, fronter i treverk.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger (delvis).
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgrepskran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøll/fryseskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Mulighet for parkering inne på egen tomt.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer nesten med dagens bruk, forskjellen: «klær» benyttes som kontor. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette rommet.

Arealer

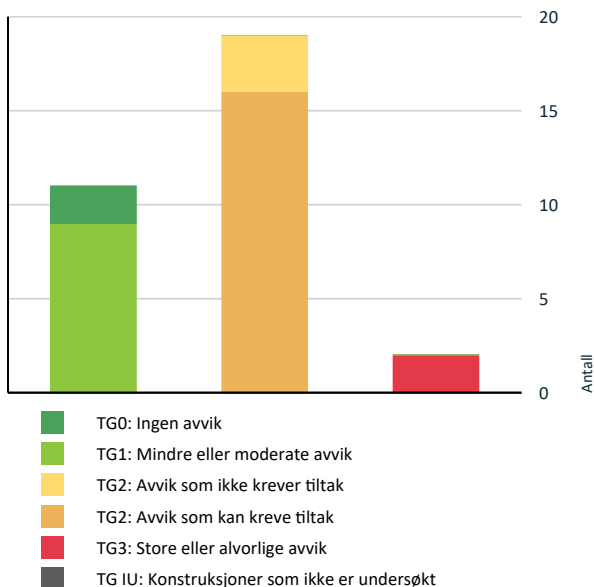
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

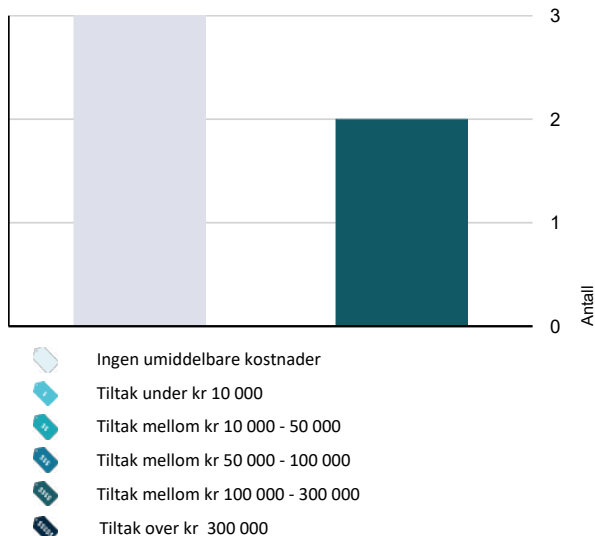
Sammendrag av boligens tilstand

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 sammenfattende 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 oppfylles 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 leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige 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.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > Underetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT



Byggeår
1980

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget oppført etter eldre standard og har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, teknet med shingel fra 2005-2010.

Takkonstruksjon/-teking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det ble ikke registrert unormale avvik på befaringsdagen, og taket vurderes å oppfylle tiltenkt funksjon men utskiftning på sikt kan forventes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløprør og beslag i stål.
Noen av nedløpene er ført i rør, bort fra bygningsmassen.

Det anbefales på generelt grunnlag at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn.
Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende panel.

Ytterveggene antas å være isolert i henhold til kravene på oppføringstidspunktet. De vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeårets standard, men oppfyller ikke dagens krav til tetthet og isolasjonsevne etter TEK17. Oppgradering kan være aktuelt dersom man ønsker å forbedre energitelsen.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Kledning har ingen lusing/musebånd som er typisk for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utbedring av bæringen over skyvedøren bør gjennomføres, da veggkonstruksjonen etter opplysninger påvirker dørens funksjon i dette området. Tiltak kan være å etablere en forsterket bæring eller eventuelt skifte ut skyvedøren med en smalere løsning.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i treverk og undertak av kryssfinerplater.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

Tilkomst via luke i gangen i 1.etg.

Det ble bemerket av luken var noe løs å benytte og er en eldre variant. Det anbefales å skifte ut luken med en nyere variant.

Det er montert rupanel som gulvflate på loft, og ble målt til ca. 14,7 m².

Det påpekes at det ble observert eldre fuktskjolder på sperrer samt undertaket enkelte steder, som fremstod tørre på befaringstidspunktet. Dette vurderes ikke som unormalt, da dette i hovedsak vurderes som eldre, uttørkede symptomer.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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 er registrert to punkterte glassruter, hvorav den ene også har råteskade på innsiden av karmen (på badet).
Begge bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass og råteskade bør påregnes skiftet, enten som hele vinduer eller ved utskifting av selve glasset der karm/ramme er intakt.

Konsekvens: Eldre vinduer har økt risiko for punktering av isolerruter, noe som gir redusert isolasjonsevne og dermed høyere varmetap/duggdannelse sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.
Skyvedør og terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid.
Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.
Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert at skyvedøren i stuen er noe tung å åpne og lukke, spesielt i vinterhalvåret, jf. opplysninger fra eier. Forholdet vurderes å skyldes underdimensjonert bæring over skyvedøren.
Lokal utbedring bør gjennomføres for å sikre tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning av dører nærmer seg, og dette kan anbefales for å oppnå bedre funksjon, energieffektivitet og estetisk standard.

Konsekvens: Eldre dører har økt risiko for punktering av isolerglass og utette pakninger kan forkomme, noe som gir redusert isolasjonsevne og dermed høyere varmetap/duggdannelse sammenlignet med nyere løsninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasseer:

Inngangsparti består av støpt flate dekket med fliser, på ca. 10,7 m².

Utgang fra kjellerstue til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 3,9 m².

Gulv i impregnert trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.

1. etasje:

Det er montert terrasser/veranda i flere nivåer som henger sammen, ble målt til ca. 73,4 m² til sammen.

Utgang fra stue og kjøkken.

Gulv i impregnert trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med både stående spiler og liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde på veranda ble målt til ca. 0,96 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av rekkverkshøyden er under dagens krav og oppfyller ikke gjeldende bestemmelser etter TEK17. Rekkverkshøyden var i samsvar med krav på oppføringstidspunkte (0,9m); gjeldende krav er 1,0 m.
- Fliser på markterrassen ved inngangsparti har enkelt fliser sprukket/løsnet, har behov for utbedring.

Det er ellers registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning sett i lys av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vil kunne lukket avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i stein ned fra hage til carport.

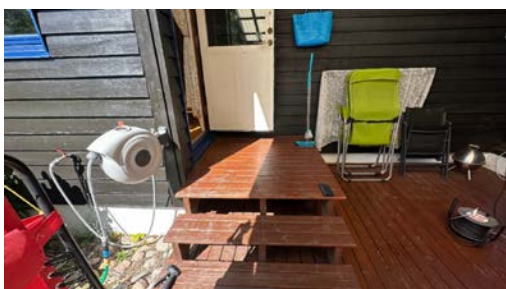
Samt utvendig tretrapp ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk ned fra utvendig trapper på terrassen.
- Det er ikke montert rekkverk/håndløpere i trappen, og den er ikke ergonomisk å gå i i henhold til TEK 17. Trappen har en naturlig stil og er plassbygget, som kan være årsaken til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring må til for å kunne lukket avviket, montering av rekkverk bør gjennomføres.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Tilstandsrapport

Bolig med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Saltak av Wtakstoler i treverk, teknet med papp/shingel.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Drenerings levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

Overflater

Gulv:

Flislagt gulv i entré + gang og badene.
Teppe i enkelte rom.
Tregulv på et soverom og i boden. Samt betong i en bod.
Ellers 3 stavs parkett.

Varmekabler på badene.

—

Vegger:

Flisatte vegger på badene.
Ellers en kombinasjon av tapet og malt stre.

—

Himlinger:

En kombinasjon av malt stre og panel.

Romhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,41 m (U.etg).

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m (1.etg).

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviseriper 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 skruer i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsrapport

Bemerkning:

Flisene i gangen i underetasjen har stedvis bom (hulrom), og enkelte fliser er sprukket i et område. Det er også registrert generell slitasje som følge av normal bruk over tid. Det kan derfor være behov for behandling eller utskiftning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Modernisering av overflater kan vurderes etter hva som er viktig for kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner og støpt såle mot grunn, fra byggeårene.

Det ble utført målinger i stue og på soverom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Målinger er utført på fem tilfeldig utvalgte steder i hvert rom. Det kan ikke utelukkes at avvikende måleresultater kan forekomme ved andre målepunkter eller tidspunkter.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Etasje:

Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Stue: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.

Underetasje:

Gang: Det ble målt 27 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Stue: Det ble målt 14 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Konsekvens/tiltak

- 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.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen og bygget er oppført uten radonsperre.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i kjellerstue.
Plassbygd peisovn i stue, 1.etg.

Tilstandsrapport

Det er montert ildsikker plate (flis) i front peisene.
Pipeløp i leca.
Feieluke er lokalisert i kjellerstue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er registrert sprekk i flisene foran peisovnen i kjelleretasjen. Flisene tilfredsstiller ikke dagens krav til størrelse i henhold til sikkerhet og brannfare, og bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Montering av ildsikker plate i fornt av sotluke og skirfte ut eksisterende må til for å lukke avviket.
- Ellers fungerer peisene som tiltenkt.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utforede vegger mot terreng og hulltakning ble utført i kjellerstue, på typisk utsatt sted i forbindelse med utvendige forhold.
Søket med pigger i treverk viste måling på 11,2 % (grønt nivå).
Dette utelukker ikke at det ikke kan være symptomer andre steder.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Typisk for byggeåret et 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt da det er påvist bruk av plast i noen utforede veggkonstruksjoner (bod).
Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Fjerning av platen bør gjennomføres, dette var en vanlig byggemåte tidligere, men er en uheldig løsning på sikt.

Det opplyses om at:

Vær oppmerksom på at kjellere/rom under terreng anses som mer utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om underetasjen fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader over tid på bygningsstrukturen.

Ytterligere undersøkelser anbefales og må sees i sammenheng med drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Åpne opptrinn.

Rekkverk i treverk og stående spiler i stål.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,84 m. Dette tilfredstiller dagen krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.
Utbedring av rekkverk må til for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører fra byggeårene.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdørene har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.
Og en av dem har behov for justering da den subber mot karm.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene, og at dørfunksjonen ikke er nedsatt men det påpekes at dørene har eldre stil.

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er etablert sauna/badstue i underetasjen.

Overflater består av panel og fliser på gulv.
Det er montert elektrisk ovn i rommet.

Rommet ble brukt som lager på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovnen og underliggende konstruksjoner, samt registrert utilstrekkelig lufting i deler av konstruksjonen.
For badstue anbefales rom-i-rom-prinsipp med gjennomgående luftespalter. Slike konstruksjoner regnes som noe utsatte, og korrekt oppbygning er derfor viktig for å sikre og opprettholde forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring kan på sikt kunne forventes og anbefales for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Konsekvens: Begrenset lufting kan over tid gi oppfukning i kledning og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for misfarging/mugg. Gulv mot grunn reduserer spredningsomfanget, men eliminerer ikke risikoen for lokale fukskader.

Konstruksjonen er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt.
Det anbefales videre undersøkelser, og anlegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson før eventuell bruk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet underliggende konstruksjoner og oppbygging.
I henhold til Norsk Standard for tilstandsrapportering gis bad oppført i 1997 eller tidligere tilstandsgrad 3. Bakgrunnen er at det på dette tidspunktet ikke forelå formelle forskriftskrav som beskrev oppbygging av våtrom, blant annet når det gjelder slukløsninger og tettesjikt.

Bruk av. tettesjikt og valgte løsninger kan ikke konstanteres med sikkerhet.
Det antas at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.

Baderommet har passert forventet levetid.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Delvis flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet underliggende konstruksjoner og oppbygging.

I henhold til Norsk Standard for tilstandsrapportering gis bad oppført i 1997 eller tidligere tilstandsgrad 3. Bakgrunnen er at det på dette tidspunktet ikke forelå formelle forskriftskrav som beskrev oppbygging av våtrom, blant annet når det gjelder slukløsninger og tettesjikt.

Bruk av. tetteskjikt og valgte løsninger kan ikke konstanteres med sikkerhet.

Det antas at det ikke er benyttet tilstrekkelig tetteskjikt i alle våtsoner.

Baderommet har passert forventet levetid.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjellerstue), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer badet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var noe indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badet. Gulv måles ikke.

Målinger viste 18,1 % (gult område) vektprosent i treverket, som indikerer et noe forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

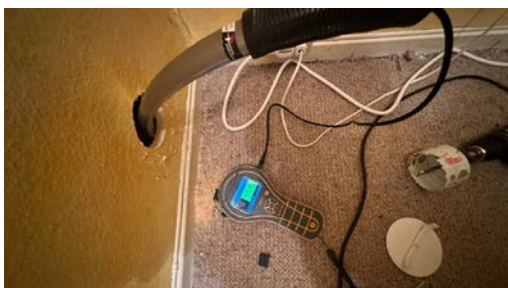
- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt, ettersom fuktinnholdet (gult nivå) i treverket ligger rett over anbefalt grenseverdi. Ved ytterligere økning i fuktinnhold kan det oppstå forhold som gir grobunn for mugg- og soppevekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring vurderes som naturlig å gjennomføre i forbindelse med en fremtidig modernisering av badet. Det ble ellers ikke registrert øvrige symptomer fukt, på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Original kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkken i eget rom med kjøkkenøy som holder en eldre standard.

Innredning med glatte, fronter i treverk.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger (delvis).

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettreps-kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjølfrysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men

Tilstandsrapport

det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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

Kjøkkenet er av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige avvik, og bruksfunksjonen vurderes ikke som nedsatt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Bemerkninger:

- Styringsknappen til ventilatoren fungerer, men oppleves noe treg i bruk.
- Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra dagens løsning.
Eventuell utskifting eller oppgradering av styringsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom med sluk.

Vaskerommet i boligen oppfyller ikke dagens krav til våtrom, da det mangler membran på veggene. Rommet vurderes ikke som et våtrom, da dette ikke var uvanlig måte å bygge like rom på, sett mot byggeår.

Vurderingen er basert på rommets nåværende bruk, som er avgjørende for dets funksjonalitet. Dersom bruken endres, kan det føre til at modernisering bør fremskyndes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt.

Overflater:

Flislagt gulv med plastsluk fra byggeår.

Flislagte partier på vegger.

Ellers glatte, malte, vegg og himlings flater.

Installasjoner:

Opplegg for vaskemaskin.

Varmvannbereder og utslagsvask i rustfritt stål.

Hovedstoppekran.

2 stk veggventiler er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom da det ikke har tettesjikt i alle våtsoner. Det ble registrert noe fall mot sluk, men tilfredstiller ikke dagens krav til høyde og fallforhold i henhold til TEK 17.

- Det er kun naturlig ventilasjon i rommet, og det er ikke tilfredstillende tiluft spalte ved terskel. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overnevnte utbedres. I forbindelse med oppgradering/modernisering av vaskerommet vil dette være mest naturlig.

Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i kobber og plast.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet i underetasjen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

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

Undertegnede har ikke 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.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Stakeluke er lokalisert i boden og kontor i underetasjen.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings, og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig byggemåte.

Tilluft via spalter i de fleste vinduer og noen veggventiler.

Avtrekk skjer via badene og kjøkkenventilator.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

—

For å fremme et sunt innneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på fasade.
Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi varmpumpe er installert i gangen (U.etg), med utendørs motorenhet montert på yttervegg ved inngangsparti.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2019.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmpumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmpumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.
Volum: 200 Liter.
Produksjonsår: 2009.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Bereder fungerer ellers som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

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.

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere oppgradert/utvidet.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Overspenningsvern på 63 Amp.

Hovedbryter og 14 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.

Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.

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.

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Generell kommentar

- Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

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

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

Det er fremlagt dokumentasjon som "rapport for sluttkontroll" på sikrinssgkapet.

Utført av HALLAND GRUPPEN AS.

Datert: 2025-08-19.

Arbeidsbeksrielse: Vedlikehold.

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.

Brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarsler er installert.

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 brannslukningsutstyr (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 branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Synlig drensplast/knotteplast på grunnmur over terreng, på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av dreneringen som er fra byggeåret. Det ble ikke registrert unormale symptomer på funksjonssvekkelse, men merk at dette er en utsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Bygninger på eiendommen

Carport og bod



Anvendelse

Byggeår

1981

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger tilsendt fra megler.

Beskrivelse

Carport:

Carport med grusdekke mot grunn og halvvegger i murte teglsteinsvegger.

Bod:

Utvendig bod oppført på støpt såle med bindingsverkskonstruksjon over fundament. Bod har tofløyet port i treverk og utvendig liggende trekledning. Taket er et valmtak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Det er observert lagringsplass over boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

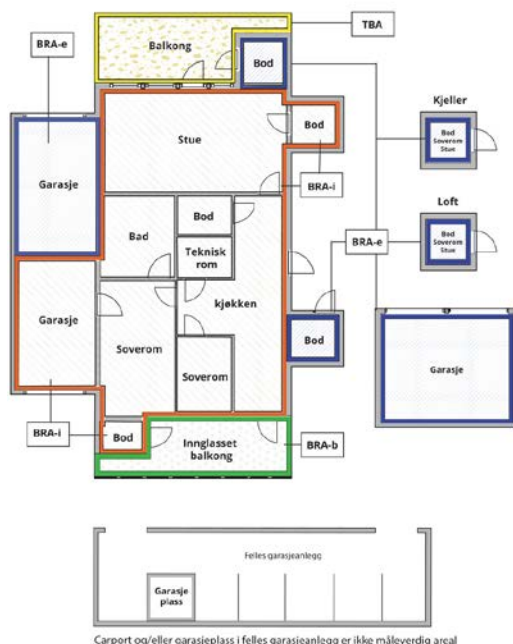
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						15	15
1.Etasje	106			106	73		106
Underetasje	99			99	15		99
SUM	205				88	15	220
SUM BRA	205						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1.Etasje	Stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom, bad		
Underetasje	Entré/gang, vaskerom, soverom, kontor, 2 boder, bad, kjellerstue		

Kommentar

Underetasje:

Entré/gang, 2 boder, bad, soverom, kontor og kjellerstue.

Utgang fra stue til markterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 3,9 m².

Markterrasse ved inngangsparti ble målt ca. 10,7 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

1.Etasje:

Stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Utgang fra stue og kjøkken til flere nivåer med terrasse og veranda.

Terrasse + veranda ble til sammen målt til ca. 73,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

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 målereglar (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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

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

Dette er i henhold til gjeldende målereglar (NS3940).

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

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer nesten med dagens bruk, forskjellen: «klær» benyttes som kontor.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette rommet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kontorrommet vurderes ikke å oppfylle dagslyskravet for rom til varig opphold.

Carport og bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Carport		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport		Carport, Bod	

Kommentar

Carport ble målt til ca. 17,3 m².

Utvendig bod ble målt til ca. 17,2 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

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)
ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT	186	19
Carport og bod	0	34

Kommentar

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED
TERRASSE OG CARPORT

S-rom = diverse rom i underetasjen.
Boden ble målt til ca. 3,5 m².
Kontor ble målt til ca. 3,7 m².
Bod + gang ble målt til ca. 10,5 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Margot Hager	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	497		0	816.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Skausnaret 7 C

Hjemmelshaver

Hager Margot

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skausnaret 7C ligger i et veletablert boligområde i Oslo, med rolige omgivelser og nærhet til daglige servicetilbud. Det er kort avstand til dagligvare, skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

I nærområdet finnes et bredt tilbud av handel og servicetjenester, samt treningssentre og helsetjenester.

Det er gode kollektivmuligheter med buss i området, og togforbindelser fra nærliggende stasjoner. For bilister er det enkel adkomst til hovedveinettet, med rask forbindelse til øvrige deler av byen og nærliggende områder.

Om tomten

Selveier tomt: 817 m².

- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen

Enebolig over 2 plan med loft, carport og utvendig bod.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 1980 med bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindinsverk i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning består av liggende panel.

Verandaer og markterasse er utført i trekonstruksjoner.

Saltak i W-takstoler av trevirke, tekket med shingel.

Rammetillatelse 15/09-1977

Tatt i bruk (GAB) 01/10-1980

- Ifølge Norges eiendommer.

Ferdigattest: 21.12.1882.

- I følge tilsendte opplysninger.

I følge opplysninger fra eier har følge oppgradering blitt gjort på boligen:

Ca. 2010–2015 – Garasje oppgradert fra dobbel carport med støpt betongsåle og oppført vegger på én side. Brukes i dag som bod/verksted.

Ca. 2005–2010 – Yttertak på boligen skiftet.

2017–2019 – Sikringsskap byttet/renovert. Elbillader montert i garasjen.

Ca. 2015–2020 – Ny platting og trapp oppført utenfor 2. etasje.

Ca. 2022–2023 – Tak på garasje skiftet.

2024 – Deler av huset malt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger .	Finnes ikke		Nei
Eier	12.08.2025	Som påviste og ga informasjon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.08.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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/MF2723>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250111	

Selger 1 navn
Mathias Emil Hager

Gateadresse	
Skausnaret 7C	

Poststed	Postnr
OSLO	1262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250111

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert lampe
Arbeid utført av	Elektro Team

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	sjekket sikringsskap og montert lamper
Arbeid utført av	Halland Gruppen AS

Filer

[Rapport fra sluttkontroll \(elektro\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I carport. Montert av fagkyndig (elektriker)
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 100725011

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

støpt ny såle i carport/utv. bod.

Arbeid utført av

Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 100725011

Tilleggs kommentar

Boligen er gitt til meg som forskudd på arv. Jeg har ikke bodd i boligen siden 2006 da jeg flyttet hjemmefra.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Emil Hager	ad848d44fdccb3f36bd01 f9ea5af97a95e936a5e	20.08.2025 17:58:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 100725011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Skausnaret 7C - Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høgåsveien Linje 87	6 min 0.5 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.2 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

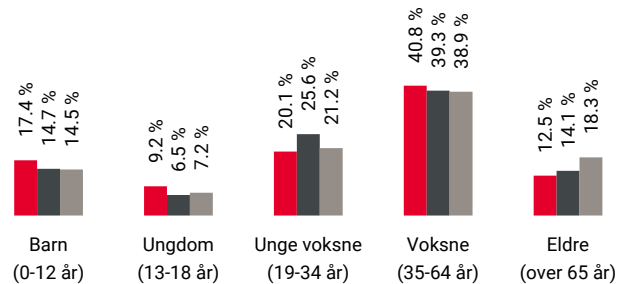
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Prinsdal/Toppåsen	2 147	850
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km
Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år) 52 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Prinsdal	13 min
Rema 1000 Holmlia Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Toppåsen skole 9 min
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

⚽ Høgåsveien balløkke 9 min
Ballspill 0.8 km

🏊 Lia Trening 15 min

🏊 Holmlia Bad 19 min

Boligmasse



■ 37% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 6% blokk
■ 37% annet

«Et fabelaktig strøk - herlige mennesker, veldig bra barneskole på Toppåsen, nærhet til både by og natur: Hvervenbukta, Østmarka. Verdens beste Toppås!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Holmlia Kjøpesenter

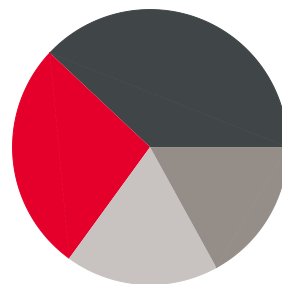
16 min



Vitusapotek Prinsdal

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



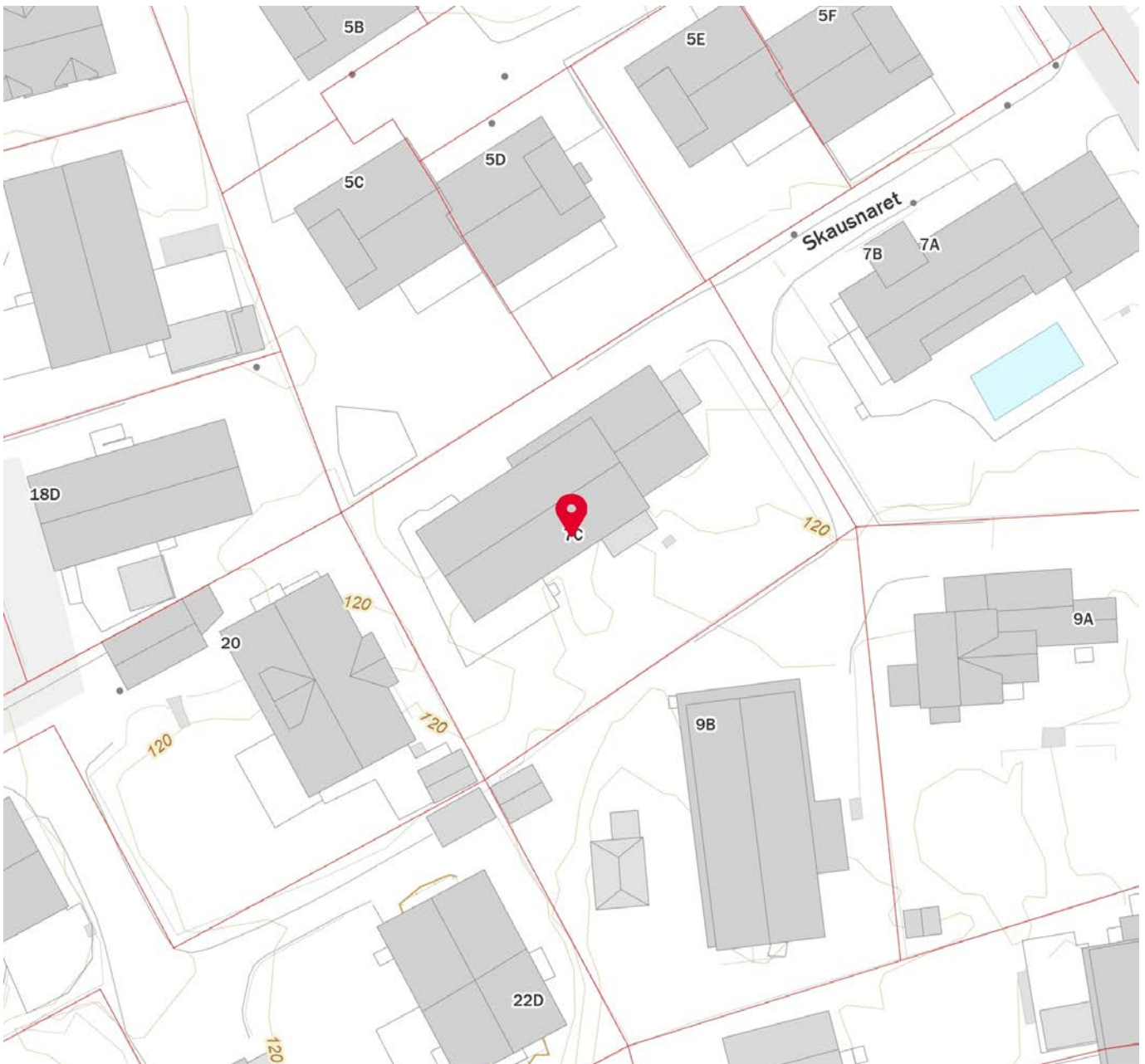
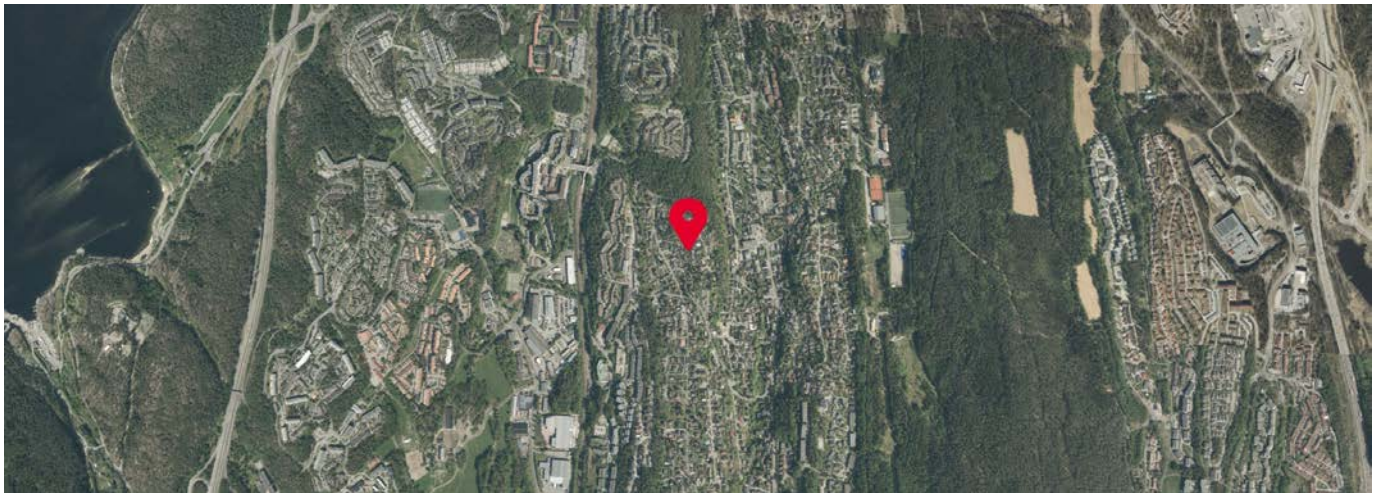
0%

47%

■ Nedre Prinsdal/Toppåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Mathias Emil Hager	Skausnaret 7C	1262 (Oslo)	20255
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	+47 976 05 538	mathias.e.hager@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Gammelt anlegg i hus

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Skausnaret 7C	1262 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-08-19	2025-08-19	2025-08-19	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
	NEK 400:2018	Bolighus	

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
HALLAND GRUPPEN AS	Aspelundfaret 6B	1392 (VETTRE)	932726025
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
106328	Victor Halland	+47 90413607	post@hallandgroup.no

Beskrivelse

- Sluttkontroll av sikringsskap huset
- Montering av 2 lamper i gang
- Montering av 1 stk lampe på soverom til venstre for gang
- Montering av lampe i mellomgang mellom toalett og bod
- Montering av lampe i stue i kjeller / etasje med inngangsdør

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Samsvarserklæring

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Victor Halland

Dato

2025-08-24

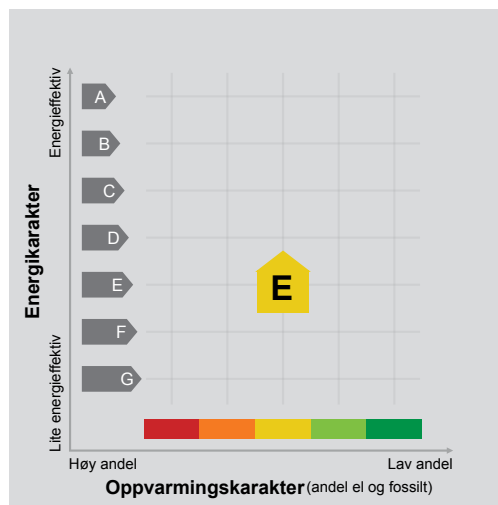
Signatur

Elektronisk signert av Victor Halland. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

ENERGIATTEST



Adresse	Skausnaret 7C
Postnummer	1262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	190
Bruksnummer	497
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80823320
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157783
Dato	20.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

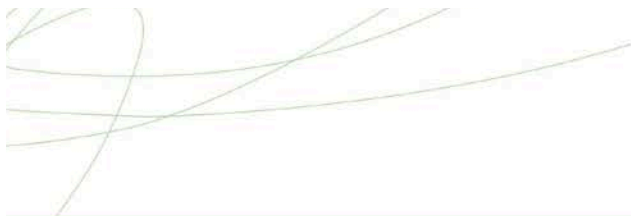
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1980
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 205
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

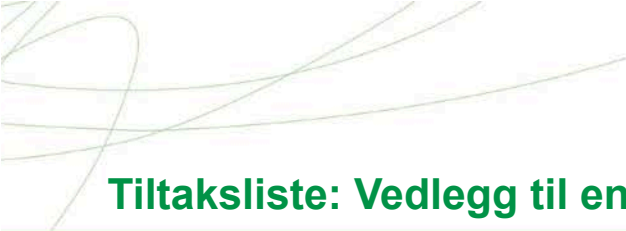
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

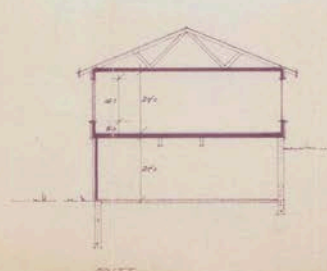
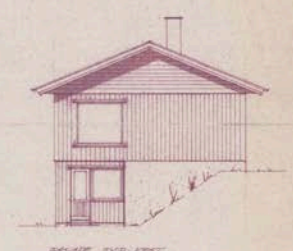
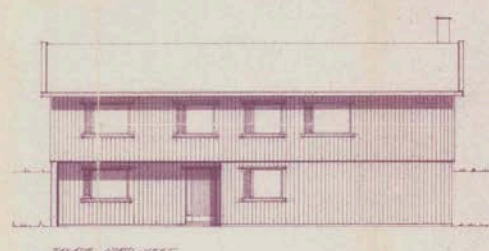
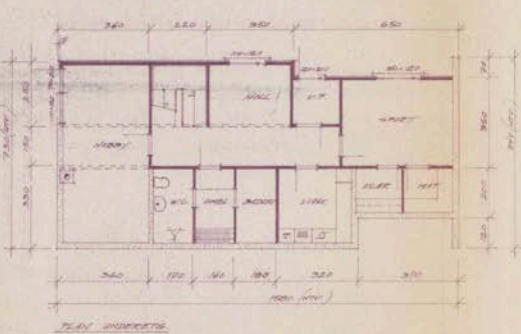
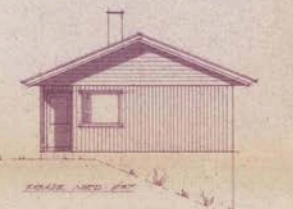
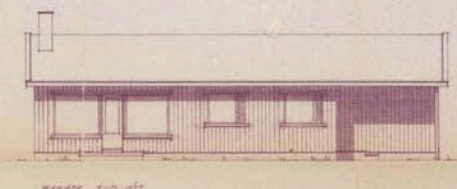
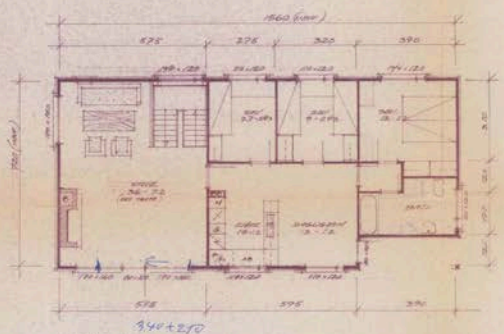
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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



Proj. No. 10-10-10	Architect	Scale	1:100
Author	Architect	Client	
BESCHREIBUNG KONTAKT		ASKIMILIS	
ADRESSE: BRUNNEN 7-9, 05012		KUNST- & GEM.	
Datum		Baujahr	



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 9.2.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.190, bnr.497, Skausnaret 7 B, Oslo 12

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Geir Øiseth, Skausnaret 7 B, Oslo 12

Byggemelder

Jonsborghuset A/S, Postboks 3003 Elisenberg, Oslo 2

Ansvarshavende

Snekkerm. Flemming Nielsen, Eckersbergsgaten 29, Oslo 2

Journalnr.

77/2583

Avsluttende synsforretning

21.12.1982

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

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

Arbeidets art

Tilbygg carport og balkong

Arbeidssted	Målt.nr.	J.nr.
Skausnaret 7 B	Gnr.190, bnr.497	81/2988

☐ Byggherre

Geir Øiseth
Skausnaret 7 B
1262 OSLO 12

☐ Ansvarshavende

Ing. Bjørn Mikkelsen
Hauketosvingen 23
1266 OSLO 12

☐ AS/lw

Dato 19.8.1987

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

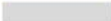
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 13.08.2025
 Bruker: lks
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329864/ 86516861

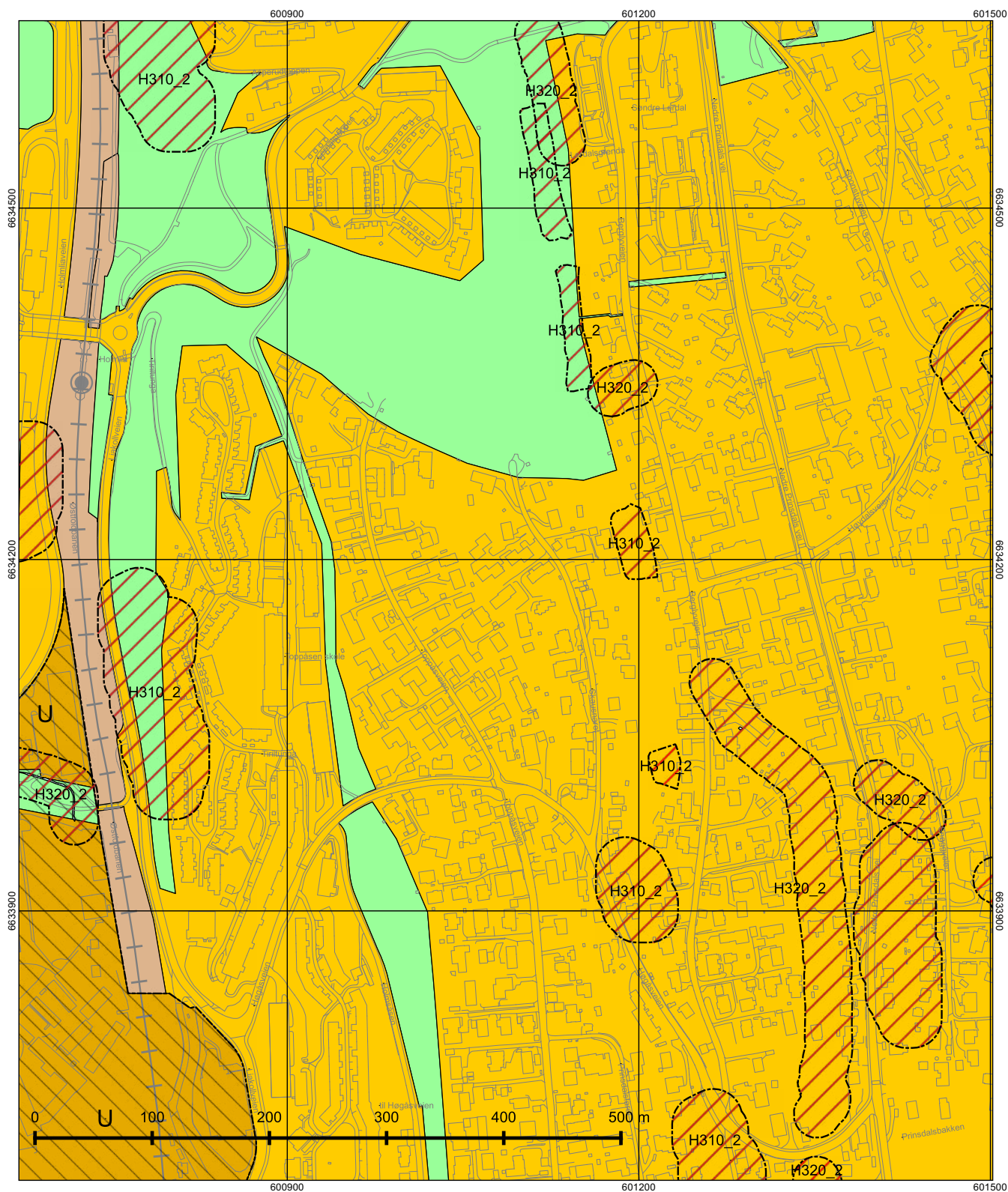
Adresse: SKAUSNARET 7C

Gnr/Bnr: 190/497

Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 329864/86516861

Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV

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
13.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 190 Bnr 497 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skausnaret 7C, 1262 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 156 030
Som sekundærbolig:	kr 8 624 121

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Per Christian Sandvik
SKAUSNARET 7C

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516861
8681160

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.190 BNR. 497

Vi viser til bestilling av 20250812 for SKAUSNARET 7C.

GNR. 190 BNR. 497

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1980.

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

817 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



Arbeidssted	190 av 106 Hus B Skausnaret 7-9	Journalnr.	77/2583	Tegn. nr.	
Arbeidets art	Enebolig	Innlevert	16.8.77		1-2.
Bygningens art					
Byggherre	Tatjana og Eugen Normann Kristiansen, Skausnaret 7-9, Oslo 12.				
Anmelder	Askim Sag & Høvleri A/S, 1800 ASKIM				

Oslo den, 15. september 1977.

OHO/BH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.9.77 på kartet, samt byplankontorets uttalelse av 21.2.77, gjenpart tidligere oversendt.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47:13.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Rom i underetasjen merk. hobbyrom kan godkjennes som rom til varig opphold.

Gulv i hobbyrom og hall m/trapp må isoleres mot kulde og fukt.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Sikten ved utkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1.2 m over avkjørselen i en avstand av 2.5 m fra kjørebane kant kan se et punkt 1.2 m over kjørebane 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde.

Avkjørselen må på de første 2.5 m ikke ha en stigning på mer enn 5 %. Deretter maksimum stigning 15 %. Utkjøringens bredde skal ikke overstige 3.0 m. Veibreddene innenfor tomtens område bør være smalest mulig.

Ved senere tomtedeling må det tinglyses veirett for de bakenforliggende parseller frem til Skausnaret.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
190 av 106 hus B, Skausnaret 7-9	77/2583	1-2

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

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ H. |
| ☒ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |
| ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | ☐ L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Odd Hanche-Olsen

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til boligoppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Jonsborghuset A/S
v/Pl. Nielsen
Eckersbergsgt. 29
postboks 3005 Elisenberg
OSLO 2

19. april 1980

Avd.arkitekt Hancke-Olsen

OEO/MK 75/2810 - 77/2582

Gnr. 190/av 106, Skausnaret 7-3, 1 B
Enebolig/Tomannsbolig.
Byggherre: Tatjana Kristiansen og Eugen Hermann Kristiansen.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 6 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Peisen må utføres i samsvar med gjeldende forskrifter.

Gulvet foran peisen må dekkes med ikke brennbart materiale til min. 36 cm fra peisbunnen eller 30 cm fra peisens forkant. Avstand til vegg skal være min. 36 cm ± 4 mm. asbest.

Bygningkontrollen har intet ansvar for eventuelle dårlige trekkforhold p.g.a. peisens konstruksjon.

Oslø bygningskontroll

Odd Hancke-Olsen

16. oktober 1980

Avd.arkitekt Hanche-Olsen

Gnr. 190 av bnr. 106, hus B, Skausnaret 7 - 9.
Enebolig.
Byggherre: Tatjana og Eugen Normann Kristiansen.

Tilleggsanmeldtt tegning med vårt stempel-nr. 7 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

gelys: § 7 U. S. index 15,- one 225,-
for sale 150,-
375,-



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19³¹¹ OSLO 5 * 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 9.2.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.190, bnr.497, Skausnaret 7 B, Oslo 12

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Geir Øiseth, Skausnaret 7 B, Oslo 12

Byggemelder

Jonsborghuset A/S, Postboks 3003 Elisenberg, Oslo 2

Ansvarshavende

Snekkerm. Flemming Nielsen, Eckersbergsgaten 29, Oslo 2

Journalnr.

77/2583

Avsluttende synsforretning

21.12.1982

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

Svein Oddby

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/497	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 27 206,71
Eiendomsadresse:	Skausnaret 7C 1262 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 141,00
Fakturamottaker:	Hager Margot Skausnaret 7c 1262 OSLO		
Eiernavn:	Hager Margot	Totalt	NOK 30 347,71

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	7 401,43	0,00	25060000056184017	11686491	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			7 401,43					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 141,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	19 316,46
Totale avgifter	30 347,71

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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 7 900
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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skausnaret 7C
1262 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik**Telefon:** 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre