



aktiv.

Skådalsveien 16B, 0781 OSLO

**Villa Elgheim - Stor villaeiendom
med nydelig beliggenhet**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 25 000 000,-
Omkostn.: Kr 626 390,-
Total ink omk.: Kr 25 626 390,-
Selger: Mette Hovelsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 327/366 kvm
Tomtstr.: 1407.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 271
Oppdragsnr.: 1009250092

Villa Elgheim - Stor villaeiendom med nydelig beliggenhet

Velkommen til Skådalsveien 16B - Fantastisk boligeiendom med nydelig beliggenhet!

Bolig fra 1920 i et attraktivt og familievennlig villaområde på Skådalen. Hyggelig og idyllisk område med lite trafikk, som gjør det til et rolig og trygt strøk med enkel tilgang på marka samt nærhet til sentrum.

Boligen inneholder bl.a. 4 gode soverom, stort kjøkken med egen inngang, spisestue, stue, uthus/vedbod og garasje.

Stor og solrik tomt på 1407.8 m² omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	121
Energiattest	171
Budskjema	180

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 327 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 366 kvm

Hovedbygning

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 kvm Gang, bod, vaskekjeller, bad, teknisk rom, kryperom, matbod

1. etasje

BRA-i: 121 kvm Kjøkken, spisestue, stue, tv-rom, toalettrom, entré, gang

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Bad, gang, 4 soverom

3. etasje

BRA-i: 39 kvm Kaldtloft

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Garasje

Uthus/vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. Etasje: Entré, gang, mellomgang, kjøkken, spisestue, stue, tv-rom, toalettrom og trapperom til 2. etasje. Utgang fra spisestue til veranda på ca 8 m². Egen inngang fra utsiden inn til kjøkken.

2. Etasje: 4 stk soverom, bad, gang og trapp til loft.

Kjelleretasje: Vaskerom, matbod, bod/oppbevaring, teknisk rom, bad og krypkjeller. Areal i krypkjeller er målt til ca 14 m². Arealet er ikke i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.

Kaldloft: Gulvareal på loft er målt til 69.

Garasjen: Gulvareal ble målt til ca 27 m². Uteplass på ende av garasje.

Uthus: Gulvareal ble målt til ca 12 m².

Originale byggetegninger er ikke fremlagt takstmann.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1407.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik beliggenhet i stille villastrøk på Skådalen. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. På eiendommen er det både garasje og uthus/vedbod. Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Beliggenhet

Skådalsveien 16B ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Skådalen i Vestre Aker. Skådalen er et hyggelig og idyllisk område med lite trafikk som gjør det til et rolig og trygt strøk med enkel tilgang på marka samt nærhet til sentrum.

Området grenser til Nordmarka som gir deg gode turmuligheter året rundt. Her kan stiene ta deg til Vettakollen, et av de fineste utsiktspunktene i Oslo, og mange andre vakre plasser i Nordmarka som Båntjern og Songsvann. Om vinteren starter den kjente Skådalsløypa omtrent rett utenfor døra og gir deg milevis med oppkjørte skispor.

Det er kort avstand til Hemingbanen. Heming idrettslag tilbyr flere idretter som alpin, fotball, langrenn, orientering, tennis, padel, terrengsykkel, m.m.

Slemdal senter ligger en 15-minutters gåtur fra eiendommen. Her finner du blant annet kafé, apotek og dagligvarebutikk med Post i butikk.

I nærområdet vil du finne rikelig med gode barnehager og skoler. Boligen sogner til Svendstuen barneskole. Midtstuen ungdomsskole, Oslo Montessoriskole finner du like i nærheten. Blandt barnehagene i nærheten finner du Humlen Montessori, Casa Dei Bambini Montessoribarnehage, og Svendstuen barnehage.

Fra boligen tar det rundt 3 minutter å gå til Vetakollen T-banestasjon. Herfra kan du ta linje 1 mot Frognerseteren eller østover til sentrum og videre mot Bergkrystallen. T-baneturen fra Vetakollen til Nationaltheateret tar kun 18 minutter.

Skådalsveien ligger altså i et område som gir deg både trygge, grønne og rolige omgivelser, samtidig som at du har nærhet til alt du kan trenge av servicetilbud, og kort vei til Oslo sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Solid velbygget enebolig med særpreg karakter.

Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehusbebyggelse.

Skolekrets

Svendstuen skole

Bygningssakkyndig

Niklas Lorentzen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Huset stod ferdig i 1920. Bindingsverk i tre, antatt isolert etter datidens byggemetoder.

Saltak med betongtakstein og integrert veranda med utgang fra spisestue på ene siden. Yttervegger av antatt tømmer/reisverk og utvendig panel. Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt såle på fast masse, samt grunnmur av støpt betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.09.2025 av Niklas Lorentzen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Underetasje: Gang, bod, vaskekjeller, bad, teknisk rom, kryperom, matbod

1. etasje: Kjøkken, spisestue, stue, tv-rom, toalettrom, entré, gang

2. etasje: Bad, gang, 4 soverom

3. etasje: Kaldtloft

Standard

Innvendig

Profilerte ytterdører i treverk. Gulvflatene består av tregulv i første og andre etasje, og vinyl og betong i underetasjen. Veggene består av panel og glatte malte flater i første og andre etasje, og betong i underetasjen. Himlingen består av panel og glatte malte flater i første og andre etasje, og panel og betong i underetasjen. Romhøyde ble i stue

målt til ca. 2,35 m. Romhøyde i gangen i underetasjen ble målt til ca. 2 m.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Spottere under overskap og fliser på vegg over benk. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Våtrom

Bad i 2. etasje: Plassbygd servantinnredning med hylleløsning under benkeplate. Benkeplate i heltre med nedfelt servant. Pålimt speil på vegg. Innfliset badekar med 2-greps blandebatteri og håndholdt dusjhode. Inspeksjons- og ventilasjonsluke i innkassing. Gulvmontert klosett.

Bad i kjelleretasje: Flislagt bad. Utstyrt med dusjnise, vask, toalett og speilskap.

Tekniske installasjoner

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Varmtvann og radiatorer, trolig fra byggeåret er tilknyttet sentralfyringsanlegg, som går på Biobrensel. Store deler av det elektriske anlegget er fra av eldre dato.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkongdører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater 2. Etasje
- Innvendig > Overflater 1. Etasje
- Innvendig > Overflater Kjeller
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Kryp kjeller
- Innvendig > Trapp fra 2. Etg. til loft
- Innvendig > Trapp fra 1. etg. til 2. etg.
- Innvendig > Trapp fra kjeller til 1. etg.
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Taktekking - Kostnadsestimat: Over 300 000
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Kostnadsestimat: Over 300 000
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Kostnadsestimat: Under 10 000
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt - Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell - Kostnadsestimat: Over 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjeplass, samt flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer

Radonmåling

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Diverse

Kjøper må dekke evt. ekstrakostnad for utvidet ansvarsforsikring i det tilfelle kjøpers bank krever dette, normalt ca. kr. 10 000,-.

Energi

Oppvarming

Varmtvann og gamle radiatorer, trolig fra byggeåret er tilknyttet sentralfyringsanlegg, som går på Biobrensel.

Opprinnelig oljefyr og brenner er antatt ombygget til å kunne fyres med Biobrensel. Ståltanken er på 4000L og er stemplet med produksjonsår 1959.

Fyring med fossil olje og parafin til oppvarming i private boliger - ble forbudt fra 1. januar 2020.

Det anbefales på generelt grunnlag at det inngås serviceavtale på anlegget, da det er av eldre dato og skader kan oppstå som følge av alder.

Rekvirent har ikke opplyst om feil og mangler ved anlegget.

Det ble sist utført service 03.02.24.

Dokumentasjon er fremlagt takstmann.

Anlegget er ikke inngående vurdert, da dette ligger utenfor takstmanns kompetanseområde.

Generelt et eldre anlegg, og tilstanden bør overvåkes.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk i 2024 på 17014 kWh og i 2025 15242 kWh i 2025.

Selger opplyser samtidig at eiendommen den siste tiden kun er delvis bebodd.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 25 000 000

Omkostninger kjøper

25 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

625 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

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

626 390 (Omkostninger totalt)

643 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

646 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

25 626 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

25 643 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

25 646 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 36 217 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjonsgebyr 7 670,10

Vann- og avløpsgebyr 28 074,60

Feie- og tilsynsgebyr 472,00

Eiendomsskatt 16 793,00

Totale avgifter 53 009,70

Eiendomsskatt

Kr 16 793 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 7 541 112 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 17 201 589 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 271 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:

301/35/271:

16.08.1918 - Dokumentnr: 900940 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

04.07.1919 - Dokumentnr: 265 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:272

Bestemmelse om septiktank

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1919 - Dokumentnr: 290 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:272

Bestemmelse om septiktank

17.08.1928 - Dokumentnr: 901063 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

23.09.1949 - Dokumentnr: 10950 - Best. om vann/kloakkledn.

19.12.1958 - Dokumentnr: 15267 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

09.09.1960 - Dokumentnr: 10922 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

11.09.1961 - Dokumentnr: 11255 - Bruksrett
ANG BOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.05.1991 - Dokumentnr: 24314 - Erklæring/avtale
Best.om felles stikkledninger for vann og avløp, felles ansvar for drift og vedlikehold,rett til adkomst for reparasjons- og vedlikeholdsarbeider m.v. Kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk. Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1992 - Dokumentnr: 46176 - Kjøpekontrakt
KJØPESUM KR. 2.400.000,-
RETTIGHETSHAVER ER PETER G. NITTER

16.08.1918 - Dokumentnr: 900500 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:10

08.10.1959 - Dokumentnr: 12178 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:542

06.08.1961 - Dokumentnr: 919831 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 35 BNR 583

08.05.1991 - Dokumentnr: 22917 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1193

24.01.1992 - Dokumentnr: 4365 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1992 - Dokumentnr: 40908 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2008 - Dokumentnr: 695170 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:542

BESTEMMELSE OM LEDNINGER BERØRT AV UTBYGGING LAGT I KULVERT.

BESTEMMELSE OM VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR LEDNINGER I KULVERT.

Med flere bestemmelser.

Tinglyste servitutter ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i disse.

De eldste servituttene (fra 1918 til 1928) er tydet/oversatt ved hjelp av KI, og oversettelsen ligger ved i salgsoppgaven. Vi tar forbehold om evt. feil da disse i sin tid ble håndskrevet med løkkeskrift og er til dels svært vanskelig å tyde i dag.

Servituttene fra 1949 og til nyere dato ligger vedlagt denne salgsoppgave.

Det bemerkes her bl.a. rettigheter/plikter knyttet til vann og avløp over denne eiendommen og naboens eiendom, bod kan kreves fjernet av Oslo kommune vederlagsfritt, vederlagsfri avgivelse av tomteareal til veg om Oslo kommune krever dette m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.12.1960.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.1960.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 4 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

19.05.2026























































































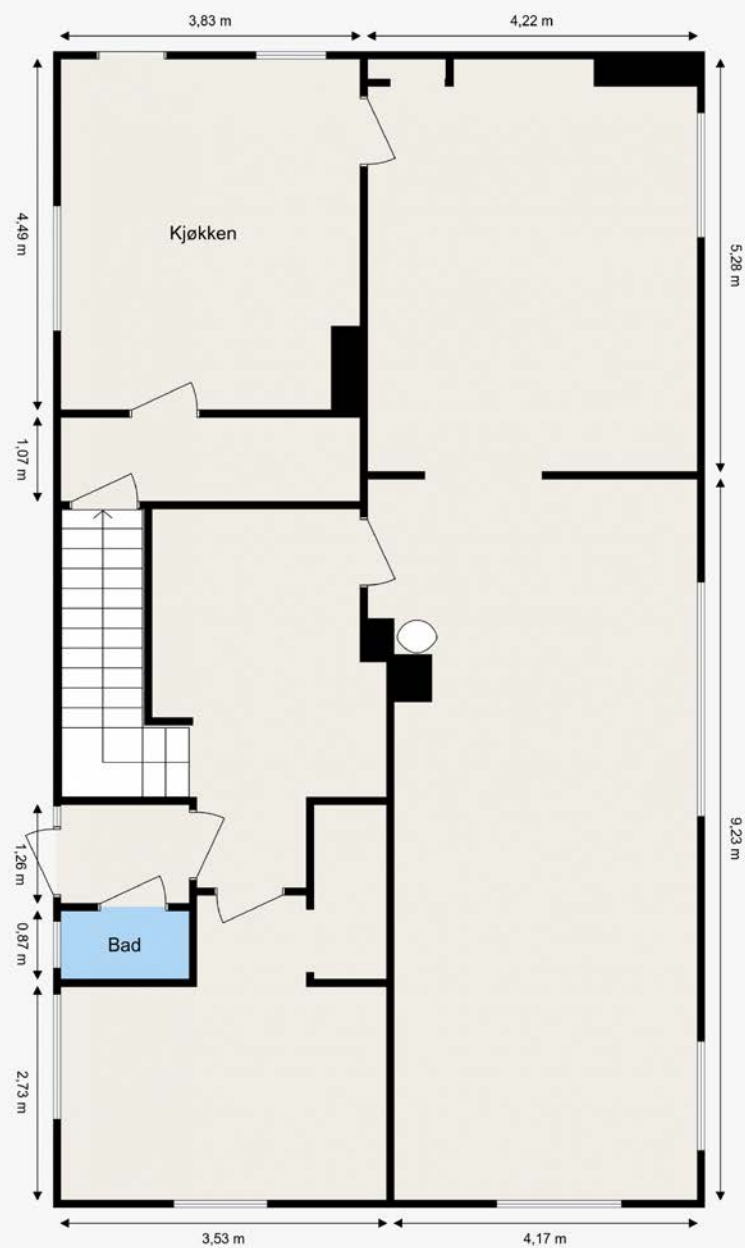












1. Etasje
Skådalsveien 16 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



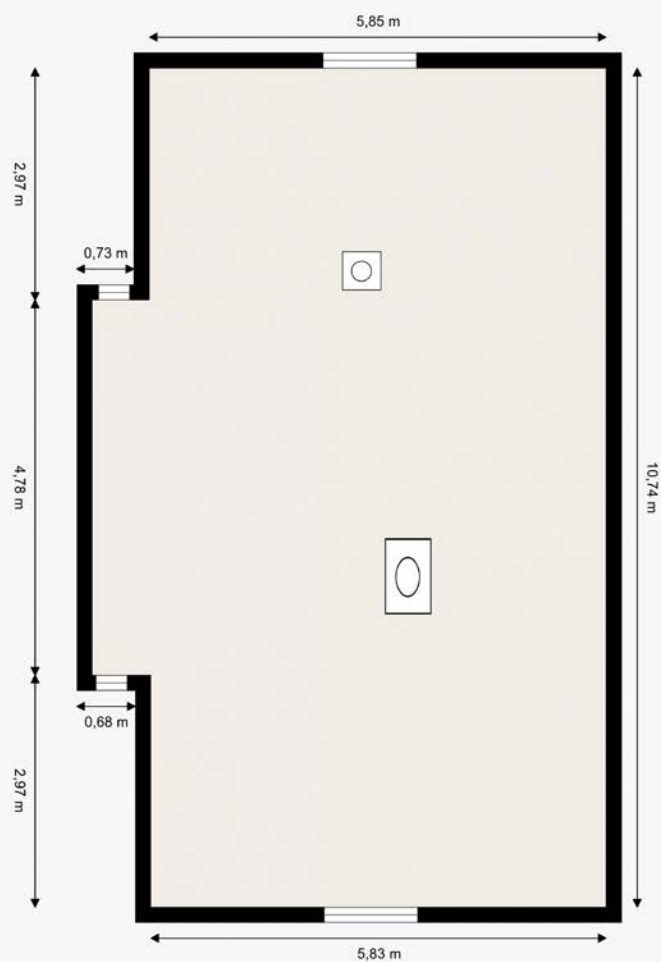
2. Etasje
Skådalsveien 16 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



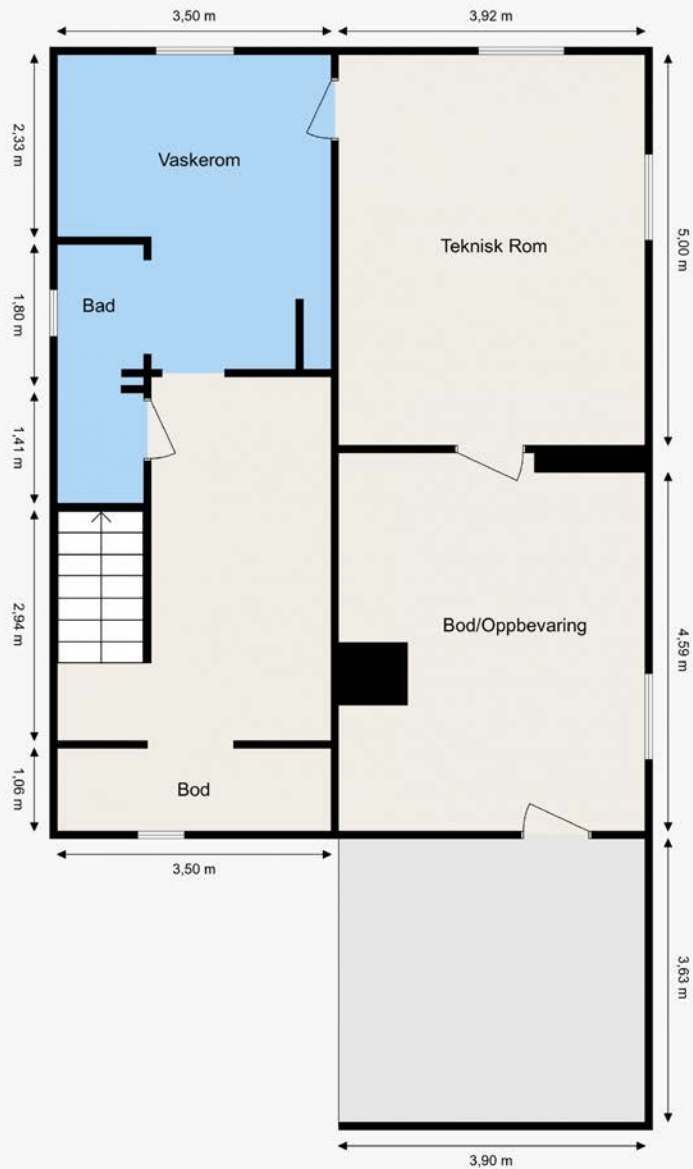
Lofetasje
Skådalsveien 16 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjeller
Skådalsveien 16 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skådalsveien 16 B, 0781 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 35, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 21813-25154

Referansenummer: BH1675

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Niklas Lorentzen".

Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Solid velbygget enebolig med særpreg karakter.
Huset stod ferdig i 1920 og er oppført i betong og trekonstruksjoner.
Solrik beliggenhet i stille villastrøk på Skådalen, Oslo Vest.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Huset holder en eldre, enkel standard.
Det må påberegnes oppgraderinger av de fleste bygningsdeler for å oppfylle dagens standarder og krav.

Huset er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Spottere under overskap og fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Huset rommer to stk baderom.

Bad i 2.Etasje
Plassbygd servantinnredning med hylleløsning under benkeplate.
Benkeplate i heltre med nedfelt servant.
Pålimt speil på vegg.
Innfliset badekar med 2-greps blandebatteri og håndholdt dusjhode.
Inspeksjons- og ventilasjonsluke i innkassing.
Gulvmontert klosett.

Bad i kjelleretasje.
Flislagt bad.
Utstyrt med med dusjnisje, vask, toalett og speilskap.

På eiendommen er det både garasje og uthus/vedbod med eldre, enkel standard.
I huset er det både kaldt lagringsloft som er gangbart, og krypkjeller.

Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Originale byggetegninger er ikke fremlagt takstmann.

Arealer

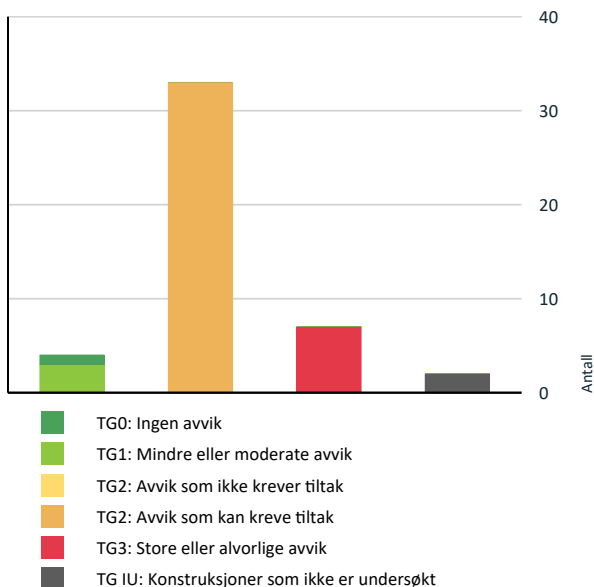
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

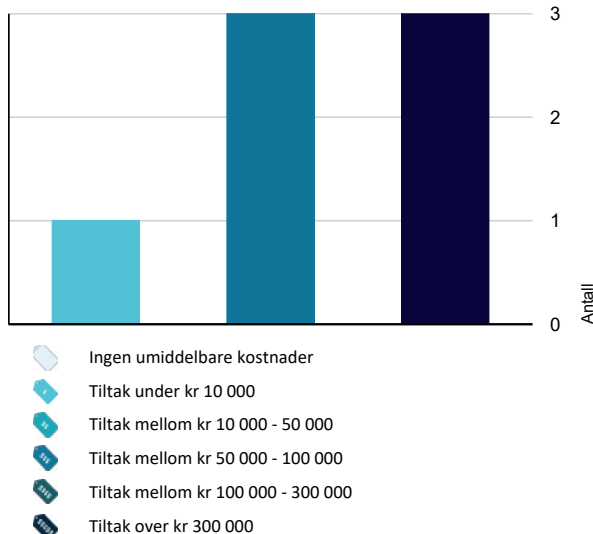
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side	! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Utvendig > Balkongdører	Gå til side	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side	! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Innvendig > Overflater 2. Etasje	Gå til side	! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv	Gå til side
! Innvendig > Overflater 1. Etasje	Gå til side	! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon	Gå til side
! Innvendig > Overflater Kjeller	Gå til side		
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side		
! Innvendig > Radon	Gå til side		
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side		
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side		
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side		
! Innvendig > Trapp fra 2. Etg. til loft	Gå til side		
! Innvendig > Trapp fra 1. etg. til 2. etg.	Gå til side		
! Innvendig > Trapp fra kjeller til 1. etg.	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side		
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side		
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side		
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side		

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med betongtakstein.

Yttertak på tilbygg fra 1990 med papp og plater iflg. tidligere takst.

Takkonstruksjon/ tekking vurderes å ha forventet slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Taket er besiktiget fra terreng.
Undertak er besiktiget fra loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er åpninger i tak som gjør at vann trenger inn på loft.

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger/lekkasjepunkt må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

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. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere.
Det ble registrert lekkasje/punktering på enkelte takrenner.
Enkelte beslag må festes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Defekte takrenner må skiftes ut.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av antatt tømmer/reisverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegger antas og være utført etter byggeårets krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis registrert råteskadet bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utvendig bordkledning.
Stedvis der hvor det er påvist mindre råteskader må kledningen byttes. Dette kan utføres lokalt.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler av tre.
Taktro på undertak.

Kaldt lagringsloft som er gangbart.

Taket er inspisert på en regnværsdag, og det ble registrert fuktmerker samt lekkasje.
Se avvik for ytterligere kommentarer.

Tilstandsgrad er satt utifra en helhetlig vurdering, visuell inspeksjon og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger i tak som gjør at vann trenger inn på loft.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger/lekkasjepunkt må utbedres.
Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer i treverk.
De fleste vinduer antas å være fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert punkteringer på befaringsdagen.
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 påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det ble registrert at flere av vinduene subber i karm, og enkelte var vonde og åpne/lukke.

Det påvist store skader på utvendige vinduer/sprosser på terrasse. Forholdene her gis TG3, men er ikke i kontakt med bygningskroppen på den måte at det har en konsekvens som f.eks ved vanninntrengelse.

Sprosser på vinduene er spesielt berørt av klimapåkjenninger.

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.

Enkelte vinduer tildeles TG3, da det ble observert utvendige råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskiftning må påregnes innen rimelig tid, og det må tas i betrakning at enkelte vinduer har større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Profilerte ytterdører i trevek.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkongdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte balkongdører må skiftes ut med tiden som kommer.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda med gulv i treverk.
Rekkverk kledd med treverk.

Størrelsen på veranda er målt til ca. 8 m².

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkskledning er gjennomgående råteskadet i bunn.
Søyle på terrassen er preget av råte i stor grad.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forholdene må utbedres for å lukke avviket.
Søyle på veranda må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp fra veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade i trappetrinn.
Trappene bærer preg av normale og forventet klimapåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør utføres.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering og overnevnte punkter.

INNSENDIG

TG 2 Overflater 2. Etasje

Gulv:
Tregulv.

Vegger:
Panel i trappegang, ellers glatte malte flater.

Himlinger:
Panel på soverom og trappegang, eller glatte malte flater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,35 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer. Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utforinger etc.

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene. Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Overflater 1. Etasje

Gulv:
Tregulv.

—

Vegger:
Enkelte rom med panel på vegger, tapet og ellers glatte malte flater.

—

Himlinger:
Enkelte rom med panel i himling, ellers glatte malte flater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,92 m.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer. Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utforinger etc.

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene. Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Overflater Kjeller

Gulv:
Venyl på enkelte rom, ellers betong.

—

Vegger:
Vegger i betong.

—

Himlinger:
panel i enkelte rom, ellers betong.

Romhøyde ble i gang målt til ca. 2 m.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utføring etc. Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll. støpt dekke i underetasjen.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette ansees som relativt normalt i eldre hus.

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.

Det antas at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon, men det er påvist avvik utover dagens standard.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller:

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldene standard i kjeller.

1. Etasje:

Kjøkken:

Det ble målt 15mm planavvik gjennom hele rommet.

Stue:

Det ble målt 16mm planavvik gjennom hele rommet.

2. Etasje:

Gang (ved trapperom)

Det ble målt 26mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom:

Det ble målt 15mm planavvik gjennom hele rommet.

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. Dessuten er ikke dette et unormalt avvik, da det treverk "lever" i den grad at det kontraherer og ekspanderer årlig ettersom temperaturen endrer seg. Over lange perioder vil det forekomme skjevheter. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Tilkoblet peisovn og innsats for vedfyring i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert av takstmannen og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra peisovn.

Det er påvist sprekker rundt rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige betongvegger.

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.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner er av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag på enkelte steder på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det ble observert fuktighet i kjelleren (rom under terreng) av eneboligen på befaringsdagen da det ble det registrert saltutslag på enkelte av veggene. Det er viktig å understreke at fuktighet i kjellere, spesielt i eldre boliger, er ikke uvanlig og kan være resultatet av flere faktorer, inkludert alder og konstruksjon av bygningen, samt omgivelsesforhold. Det anbefales at boligeieren søker faglig bistand for nærmere vurdering og eventuelle tiltak. Denne observasjonen er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringstidspunktet, og det kan være begrensninger knyttet til tilgjengelighet og skjulte skader.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren har ventilasjonsluker på vegg over terreng.

Uoppvarmet kjeller og kryperom kan ventileres med ventilert over terreng i flere yttervegger, dersom utformingen er slik at rommet får gjennomtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på enkelte steder på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Trapp fra 2. Etg. til loft

Trapp i tre fra 2. etg. til loft.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Trapp fra 1. etg. til 2. etg.

Trapp i tre fra 1. etg til 2. etg.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Trapp fra kjeller til 1. etg.

Trapp i tre fra kjeller til 1. Etg.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk i bunn av trappen.

Rekkverk bør monteres.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte skyvedører mellom stue og spisestue.

Dør med glassfelter fra entrè.

Profilerte og glatte malte dører i boligen.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og det er registrert at flere dører subber i karm.

Enkelte dører var vonde og åpne/lukke.

Dør ned til underetasjen tildeles TG3, da denne er sterkt preget av slitasje og vondt og åpne/lukke.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Plassbygde skap i alle soverom i 2. etg. og i entrè.

VÅTRØM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at det ble gjort oppgraderinger i 2001, men det er ikke spesifisert hva som har blitt gjort.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Himling:

Det er benyttet panel i himling.

Takvindu med treramme og 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i fuger i våtssone.
Det ble observert svertesopp og slitte flisfuger.
Det stilles spørsmål ved tettheten vedrørende rørgjennomføringene under servant.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 8mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det ble påvist bom (hulrom) i flis.
Det ble observert riss/slitte fuger.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk, antatt fra byggeåret.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden tildeles på bakgrunn av alder. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på baderommet, og at det ikke er spesifisert hva som ble pusset opp/modernisert i 2001, antas slukløsningen å være av eldre type.

TG 3 blir tildelt når det konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre, noe det er høy sannsynlig for i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Det anbefales å følge med på situasjonen da det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.
Modernisering av baderommet må påberegnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet tar kun høyde for utskifting av sluk.
Det må påberegnes følgearbeid som vil medføre ekstra kostander. Dette inkluderer pigging, støping, flisarbeid, membranarbeid osv.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygd servantinnredning med hylleløsning under benkeplate.
Benkeplate i heltre med nedfelt servant.
Pålimt speil på vegg.
Innfliset badekar med 2-greps blandebatteri og håndholdt dusjhode.
Inspeksjons- og ventilasjonsluke i innkassing.
Gulvmontert klosett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på utsatte steder under servant med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringdagen, og det ble registrert stedvis noe indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker/skjolder i benkeplaten.

Det ble observert sprekker i treverket rundt servanten.

Det er krakkerling i servanten.

Det er registrert fuktmerker/mindre lekkasje på hylle under servant.

Det gjøres oppmerksom på at det lå vann under avløpsrøret (under servanten) på befaringstidspunktet. Ved vanntest ble det ikke registrert lekkasje, men dette kan komme/har kommet over tid.

Det påpekes slark i dørhåndtaket til badet, samt at feielisten på utsiden av døren er ikke festet tilstrekkelig.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder, samt overnevnte forhold.

Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det må gjøres ytterlige undersøkelser vedrørende vannlekkasjen under servanten. Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre forholdet.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Veggventil er plassert på vegg.

Tilluft via spalte under dør.

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.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres mekanisk avtrekk på baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

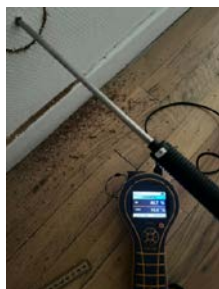
Det ble utført hulltaking i våtsone i tilstøtende rom (nede på vegg).

Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.

Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

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



KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Vaskekjeller med malte overflater.

Vaskekjeller er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte veggflater i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er stedvis avflassing, og påvist saltutslag på veggene i rommet.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av de nevnte forholdene og foreta nødvendige utbedringer.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv.

Høydeforskjell mellom topp overflate ved dør og overkant sluk, målt til 47mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk, antatt fra byggeåret.

Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas at dette ikke er benyttet mtp at dette er i rom under terreng og alder.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig med membran på gulv under terreng.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden tildeles på bakgrunn av alder.

TG 3 blir tildelt når det konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre, noe det er høy sannsynlig for i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på situasjonen da det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.
Modernisering av baderommet må påberegnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimatet tar kun høyde for utskiftning av sluk.

Det må påberegnes følgearbeid som vil medføre ekstra kostander. Dette inkluderer pigging, støping, flisarbeid, membranarbeid osv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for skyllekum, vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandgrad er satt etter dagens løsning.

Endring av bruken kan påvirke tilstandsgraden.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt bad.

Utstyrt med dusjnise, vask, toalett og speilskap.

—

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år. Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at vann trenger igjennom veggen fra badet til vaskerommet når dusjen blir benyttet. Dette må tas til etterretning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er av betong.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Spottere under overskap og fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da kjøkkenet er av eldre dato er det registrert at enkelte skuffer trenger justering.
Riss i mykfug bak servant.
Stedvis svellemerker/skjolder på benkeplaten.

Ellers ingen avvik utover normal og forventet bruksslitasje tatt alderen i betraktning.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesensor. Dette er krav som har blitt innført i nyere tid, og har ikke tilbakevirkende kraft - men det anbefales på generelt grunnlag at disse installeres for å forhindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved en evt. modernisering.
Skuffer kan justeres for å gjøre bruken bedre.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilatorhette over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til yttervegg.

Tilstandsrapport

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og dskaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegger og himling.
Flislagt gulv.
Frittstående toalett og vegghengt servant.

Tilstandsgrad er satt utifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å tilfredstille TG1, må mekanisk avtrekk etableres.
Kostandsestimatet er beregnet etter installasjon av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, vannførende rør i kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.

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

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke 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 befaringsdagen.

Rekvirent opplyse ikke om feil ved rørsystemet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Bygningsdelen er trolig fra byggeåret.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

—

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av forventet levertid, og tildeles derfor TG2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket. Utskiftning vil være naturlig ved en modernisering. Grunnet alder anbefales det på generelt grunnlag og overvåke bygningsdelen.

Varmesentral

Varmtvann og gamle radiatorer, trolig fra byggeåret er tilknyttet sentralfyringsanlegg, som går på Biobrensel.

Opprinnelig oljefyr og brenner er antatt ombygget til å kunne fyres med Biobrensel. Ståltanken er på 4000L og er stemplet med produksjonsår 1959.

—

Fyring med fossil olje og parafin til oppvarming i private boliger - ble forbudt fra 1. januar 2020.

—

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag at det inngås serviceavtale på anlegget, da det er av eldre dato og skader kan oppstå som følge av alder. Rekvisitent har ikke opplyst om feil og mangler ved anlegget.

Det ble sist utført service 03.02.24.
Dokumentasjon er fremlagt takstmann.

Anlegget er ikke inngående vurdert, da dette ligger utenfor takstmans kompetanseområde.
Generelt et elde anlegg, og tilstanden bør overvåkes.

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

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i på kaldtloft.

Selvavlesende strømmåler er installert.

—

Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Store deler av det elektriske anlegget er fra av eldre dato.

Deler av anlegget har utlevd sin normale "levetid" og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler.

Det er registrert utett sikringsskap og manglende avdekking.
Det er observert manglende deksel på stikkontakt og ødelagte brytere.

—

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en 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 antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det ble registrert at lys ikke fungerte i alle rom, dimmere som ikke fungerte tilstrekkelig, samt stikkontaktdeksler som ikke var festet.

Det tas forbehold om at det kan foreligge 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 tilfredsstill sikkerhetskravene i kap. 5."

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

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

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

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Tilstandsrapport

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.



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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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 branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

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

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

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

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

Nei

2. Er det skader på 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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

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'

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.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlige indikasjoner på drenering over bakkenivå. Dreneringen antas derfor å være over 20 år, og halvparten av forventet levetid er dermed oppbrukt.

I rom under terreng er det symptomer på fuktproblematikk. Dette inkluderer saltutslag, avflassing, oppsmuldring av mur osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser.

Ved symptomer på innsiden av boligen, må det tas i betraktning at kostnader for utbedring vil forekomme.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt såle på fast masse. Grunnmur er av støpt betong.

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.

Stedvis noe saltutslag, sprekker i grunnmur og løs puss, hovedsakelig på yttervegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

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

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 vannrette 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

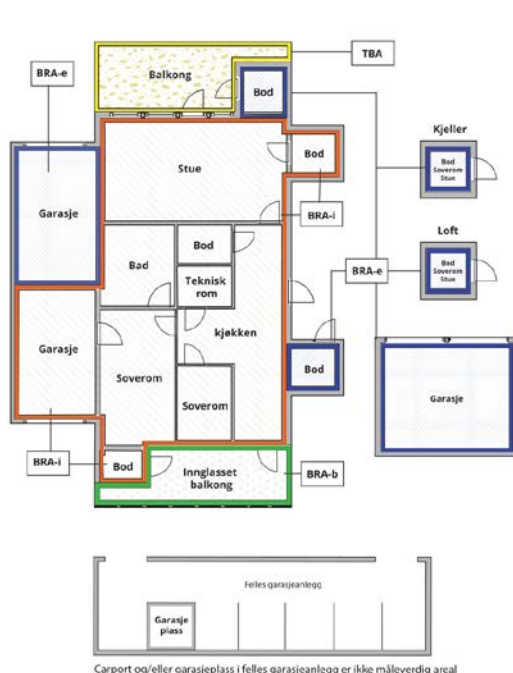
Hva er måleverdig areal?

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'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	121			121	
2. Etasje	88			88	
Kaldtloft	39			39	
Kjeller	79			79	
SUM	327				
SUM BRA	327				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, soverom, toalettrom, entré, gang		
2. Etasje	Bad, gang, 4 soverom		
Kaldtloft			
Kjeller	Gang, bod, vaskekjeller, bad, teknisk rom, kryperom, matbod		

Kommentar

1. Etasje:

Entré, gang, mellomgang, kjøkken, spisestue, stue, soverom, toalettrom og trapperom til 2. etasje.
Utgang fra spisestue til veranda på ca 8 m².
Egen inngang fra utsiden inn til kjøkken.

2. Etasje:

4 stk soverom, bad, gang og trapp til loft.

Kjelleretasje:

Vaskerom, matbod, bod/oppbevaring, teknisk rom, bad og krypkjeller.
Areal i krypkjeller er målt til ca 14 m². Arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.

Kaldloft:

Gulvareal på loft er målt til 69.

Garasjen:

Gulvareal ble målt til ca 27 m²
Uteplass på ende av garasje.

Uthus:

Gulvareal ble målt til ca 12 m²

Innvendig målte arealer.

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

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

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

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

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse 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.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger er ikke fremlagt takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger oversendt fra eier:

03.02.2024 Beskrivelse: "Service på oljefyringsanlegg fuser - service, ny dyse, rensset filter i loop, rensset filter i pumpe, ny pakning i pumpe, luftet. Testing og igangsetting. (neste service - må ha slange fra loop til tilførselsrør) Brenner OK". Arbeidet er utført av Vestfold og Østlandet Fyringsservice AS.

07.2025 Vinduskarmer malt.

07.2025 Huset er tjæret med tretjære.

Samtlige markiseduker på huset ble skiftet i juli/august 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus/vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Uthus/vedbod		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uthus/vedbod		Bod	

Kommentar

Gulvarealet er lagt til grunn i arealoppstillingen.
Bygningen har skråtak.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er målt gulvareal.

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	278	49
Uthus/vedbod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Peter Hovelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	271		0	1407.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skådalsveien 16 B

Hjemmelshaver

Hovelsrud Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet mellom Vettakollen og Slemdal, midt i "Hemingland". Representativt villa- og småhusområde med kort vei til både Holmenkollbanen, marka og byen. Flere servicefunksjoner samt dagligvarer på Slemdal, bare minutters gangavstand til Hemingbanen/Heming IL.

Eiendommen sogner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Oslo Montessoriskole ligger også i gangavstand, samt straks splitter nye Slemdal skole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Området byr på flotte turområder med turstier og badevann. Vinterstid er veien kort til Nordmarkas rike skiløypenett, hvor man kan velge om man vil starte turen ved Båntjern, i Skådalsløypa eller ved Midtstuen u-skole. Det er kort vei til lekeplasser og treningssenter. Hemingbanen ligger i området og er et oppgradert idrettsanlegg med fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype og idrettshall for håndball og basket. Her finner du i tillegg en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrik beliggenhet i stille villastrøk på Skådalen, Oslo Vest.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Flat til lett skrående jordtomt.
På tomten er det både garasje og vedbod/uthus.
Tomten er på 1407.8 m² i følge Norges Eiendommer.

Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Ellers parkering 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.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger fra eier:
Brann og redningsetaten har gitt et pålegg om utbedring av pipe, se vedlegg. Det er gitt utsettelse på dette, slik at det ikke er nødvendig å følge opp dette videre nå, men at det kan tas tak i ved en senere anledning når feieren igjen kommer på besøk.

Bebyggelsen

Solid velbygget enebolig med særpreg karakter.

Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehusbebyggelse.
Huset stod ferdig i 1920 og er oppført i betong og trekonstruksjoner.

Bindingsverk i tre, antatt isolert etter datidens byggemetoder.
Saltak med betongtakstein og integrert veranda med utgang fra spisestue på ene siden.
Yttervegger av antatt tømmer/reisverk og utvendig panel.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Støpt såle på fast masse, samt grunnmur av støpt betong.

Bygninger på eiendommen

Uthus/vedbod

**Anvendelse**

Oppbygd med bindingsverk.
Taket er tekket med torv.

Uthus er ikke inngående vurdert, kun beskrevet.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Oppført av uislerst teeverk med uytveding panel.
Støpt ringmur og vippeport.

Garasje er ikke inngående vurdert, kun beskrevet.
Saltak med betongtakstein.

Det er registrert knuste takstein og store skjevheter i takkonstruksjonen.
Port behøver justering da denne var vond og åpne/lukke.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og må påberegnes nødvendige vedlikeholdsarbeider med tiden som kommer.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.09.2025	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2025	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	26.09.2025	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygnings sakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygnings sakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.





Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Verditakst

 Enebolig
 Skådalsveien 16 B, 0781 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 35, bnr. 271

Markedsverdi

27 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 21813-24127

Referansenummer: DW1885

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen

Vår ref:



Gyldig rapport
10.09.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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

Niklas Lorentzen

Uavhengig Takstingeniør

nl@taksator.no

994 84 721



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 327 m²/327 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Soverom, Toalettrom, Entré, 3 Gang, 2 Bad, Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Matkjeller</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus/Vedbod, Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 39 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 27 000 000</p> <p>Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 26 950 000</p> <p>Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 27 000 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 27 000 000</p>

Markedsvurdering

Registrerte omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området har vist at markedsprisene normalt ligger på nivå med beregnet teknisk verdi. Takstobjektet er vurdert på tilsvarende nivå etter relativt stort fradrag for slitasje og elde. Som det fremkommer i taksten har boligen en del eldre komponenter med latent moderniseringsbehov.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	21 181
Normale stipulerte vedlikeholdskostnader estimert til ca. kr. 100,- pr. m2 BRA pr. år.	Kr.	30 000
Omtrentlige kommunale avgifter for 2024	Kr.	58 285
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	109 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Uthus/Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/Vedbod	Kr.	50 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 770 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	22 200 000
-------------------	-----	------------

Beregnet tomteverdi	Kr.	22 200 000
----------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	26 950 000
--	------------	-------------------

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

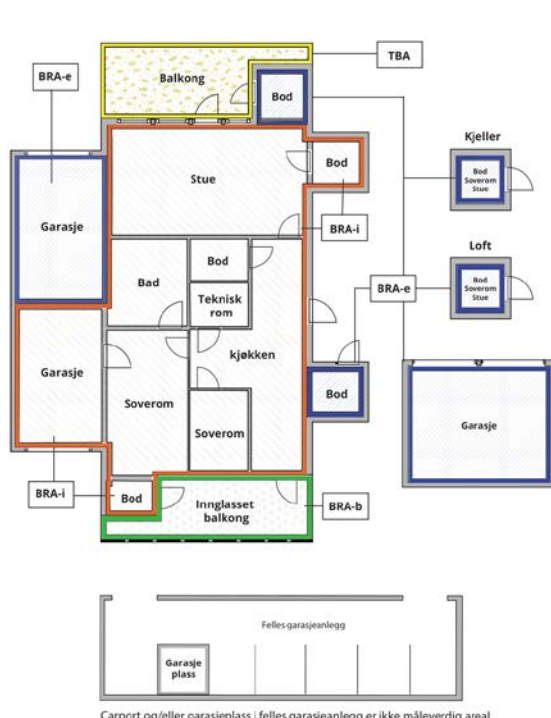
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	121			121	
2. Etasje	88			88	
Kaldtloft	39			39	
Kjeller	79			79	
SUM	327				
SUM BRA	327				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Toalettrom, Entré, Gang		
2. Etasje	Bad, Gang, 4 Soverom		
Kaldtloft			
Kjeller	Gang, Bod, Vaskerom, Bad, Teknisk rom, Matbod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger er ikke fremlagt takstmann.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/Vedbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Uthus/vedbod		

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Peter Hovelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	271		0	1407.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skådalsveien 16 B

Hjemmelshaver

Hovelsrud Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet mellom Vettakollen og Slemdal, midt i "Hemingland". Representativt villa- og småhusområde med kort vei til både Holmenkollbanen, marka og byen. Flere servicefunksjoner samt dagligvarer på Slemdal, bare minutters gangavstand til Hemingbanen/Heming IL.

Eiendommen sogner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Oslo Montessoriskole ligger også i gangavstand, samt straks splitter nye Slemdal skole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Området byr på flotte turområder med turstier og badevann. Vinterstid er veien kort til Nordmarkas rike skiløypenett, hvor man kan velge om man vil starte turen ved Båntjern, i Skådalsløypa eller ved Midtstuen u-skole. Det er kort vei til lekeplasser og treningssenter. Hemingbanen ligger i området og er et oppgradert idrettsanlegg med fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype og idrettshall for håndball og basket. Her finner du i tillegg en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrik beliggenhet i stille villastrøk på Skådalen, Oslo Vest.

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

Flat til lett skrående jordtomt.

På tomten er det både garasje og vedbod/uthus.

Hagesiden er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Garasjeplass og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Ellers parkering 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.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger fra eier:

Brann og redningsetaten har gitt et pålegg om utbedring av pipe, se vedlegg. Det er gitt utsettelse på dette, slik at det ikke er nødvendig å følge opp dette videre nå, men at det kan tas tak i ved en senere anledning når feieren igjen kommer på besøk.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med 2 etasjer, kjeller og loft.

Utvendige forhold

Saltak med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i stål.
Yttervegg av antatt tømmer/reisverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takstoler av tre.
Taktro på undertak.
Vinduer med rammer i treverk. De fleste vinduer antas å være fra byggeår.
Profilerte ytterdører i treverk.
Balkongdører med rammer i tre. Balkongdørene antas å være fra byggeår.
Utgang fra stue til veranda med gulv i treverk. Rekkverk kledd med treverk.
Utvendige trapp fra veranda i trekonstruksjoner.
Boligen er oppført på støpt såle på fast masse. Grunnmur er av støpt betong.

Utvendige forhold har gjennomgående lav standard.
Utvendige forhold er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Innvendige forhold

Kjeller har venyl på enkelte rom ellers betong på gulvet, veggflater i betong og innvendige tak med panel og betong.
1. etg. har tregulv. Veggene er malte, tapetserte og har panel enkelte steder. Enkelte steder panel, ellers glatte malte flater i himling.
2. etg. har tregulv. Panel på vegger i trappegang, ellers glatte malte flater. Panel på soverom og trappegang, eller glatte malte flater i himling.
Innvendige trapper i treverk.
Profilerte skyvedører mellom stue og spisestue.
Dør med glassfelter fra entrè.
Profilerte og glatte malte dører i boligen.

Innvendige forhold har gjennomgående lav standard.
Innvendige forhold er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tekniske installasjoner

Tilkoblet peisovn og innsats for vedfyring i stue.
Vannrørene er kobberør fra byggeår.
Avløpsrørene er av støpejern.
Radiatorene tilknyttet og varmt forbrusvann fra sentralvarmeanlegg.
Varmtvann og gamle radiatorene, trolig fra byggeåret er tilknyttet sentralfyringsanlegg, som går på Biobrensel.
Opprinnelig oljefyr og brenner er antatt ombygget til å kunne fyres med Biobrensel.
Ståltanken er på 4000L og er stemplet med produksjonsår 1959.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, deler av anlegget er av nyere dato med automatsikringer.

Spesialrom

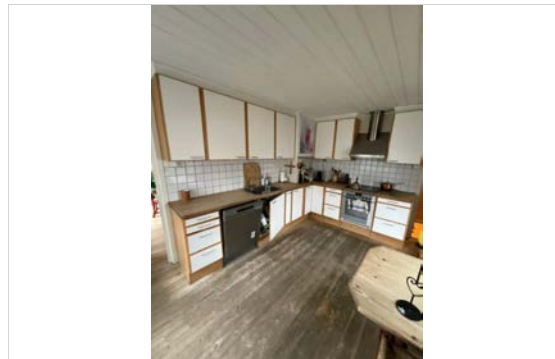
Toalettrommet har fliser på gulvet, panel på vegger og himling
Klosett og servant.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Spottere under overskap og fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Kjøkkenet har gjennomgående lav standard.

Kjøkkenet er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.



Våtrom

Bad 2. etg.

Flissatte vegger.

Det er benyttet panel i himling.

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.

Originalt støpejernsluk.

Plassbygd servantinnredning med hylleløsning under benkeplate. Benkeplate i heltre med nedfelt servant.

Pålimt speil på vegg.

Innfliset badekar med 2-greps blandebatteri og håndholdt dusjhode. Inspeksjons- og ventilasjonsluke i innkassing.

Gulvmontert klosett.

Bad kjeller.

Flislagt bad.

Utstyrt med dusjnise, vask, toalett og speilskap.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom kjeller.

Glatte, malte veggflater i mur/betong.

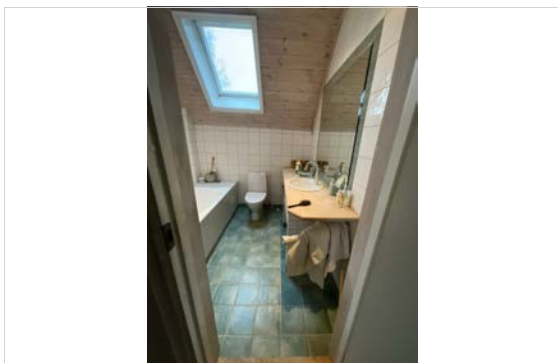
Støpt betonggulv.

Originalt støpejernsluk, antatt fra byggeåret.

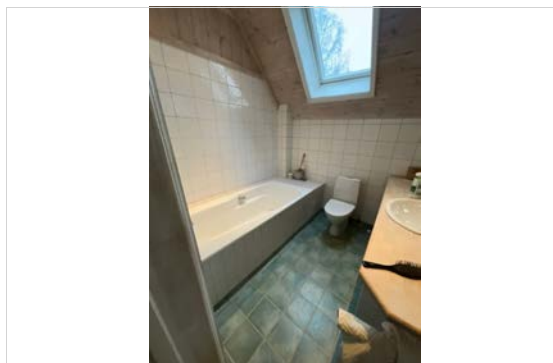
Opplegg for skyllekum, vaskemaskin og tørketrommel.

Våtrommene har gjennomgående lav standard.

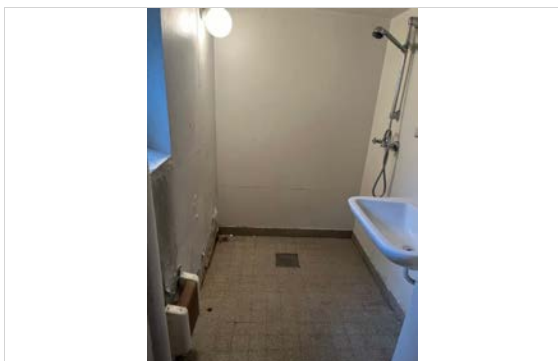
Våtrommene er gamle og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.



Bad 2. etg.



Bad 2. etg.



Bad Kjeller.

Uthus/Vedbod



Anvendelse

Oppbygd med bindingsverk. Taket er tekket med torv.
Uthus er ikke inngående vurdert, kun beskrevet.

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

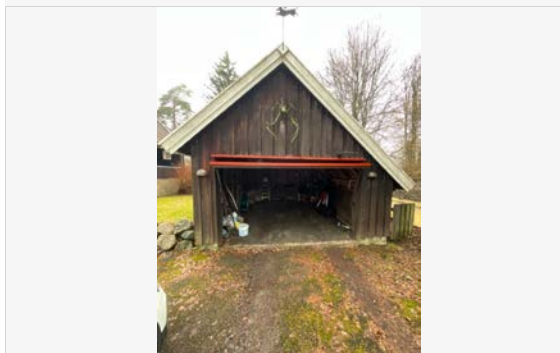
Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Garasje



Anvendelse

Oppført av uisøsert teeverk med uytveding panel. Støpt ringmur og vippeport.

Garasje er ikke inngående vurdert, kun beskrevet. Saltak med betongtakstein.

Det er registrert knuste takstein og store skjevheter i takkonstruksjonen. Port behøver justering da denne var vond og åpne/lukke.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og må påberegnes nødvendige vedlikeholdsarbeider med tiden som kommer.

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

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

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

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Rapporten begrenser seg til 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.

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets

Verditakstens avgrensninger

tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter 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.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Peter Christen Hovelsrud

Julie Marie Hovelsrud

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skådalsveien 16B

0781 Oslo

0301-35/271/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det er 25 år siden badet ble pusset opp, og jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Lekk på et punkt i taket på loftet. Dette står beskrevet i tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**



Kloakk opp i kjelleren

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Drenering ble utbedret for veldig lenge siden. Jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utførte arbeidet. Det er veldig lenge siden.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Kloakk opp i kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utført for lenge siden. Jeg vet ikke av hvem



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Viser til tidligere svar

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Oljefyrkjele

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eivind Braastad
SKÅDALSVEIEN 16B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524187
8908754

Vår ref (Saksnr):

Dato: 19.12.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 271

Vi viser til bestilling av 20251219 for SKÅDALSVEIEN 16B.

GNR. 35 BNR. 271

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.1918.

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

1409 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

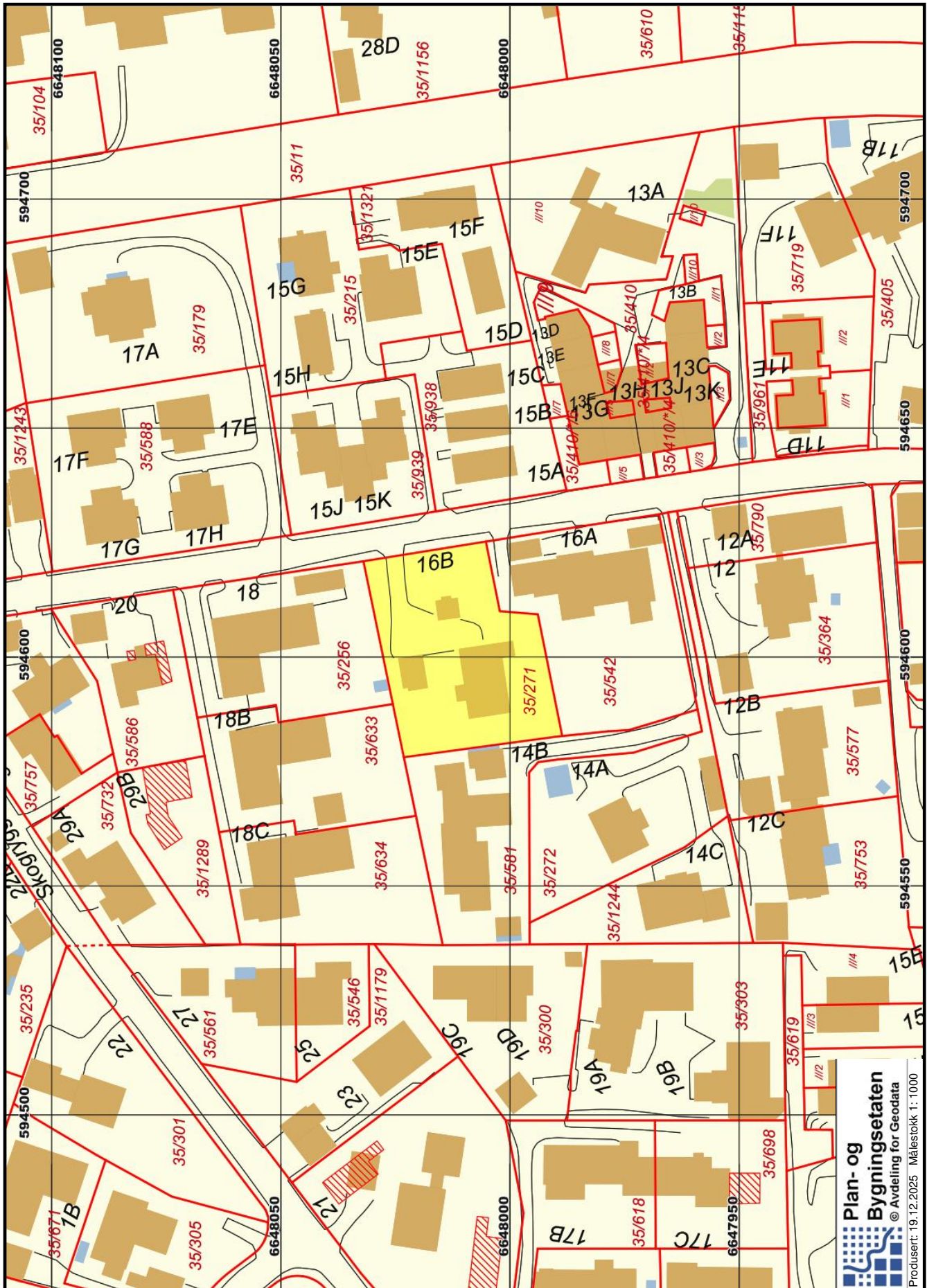


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](https://www.vahls.no)
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

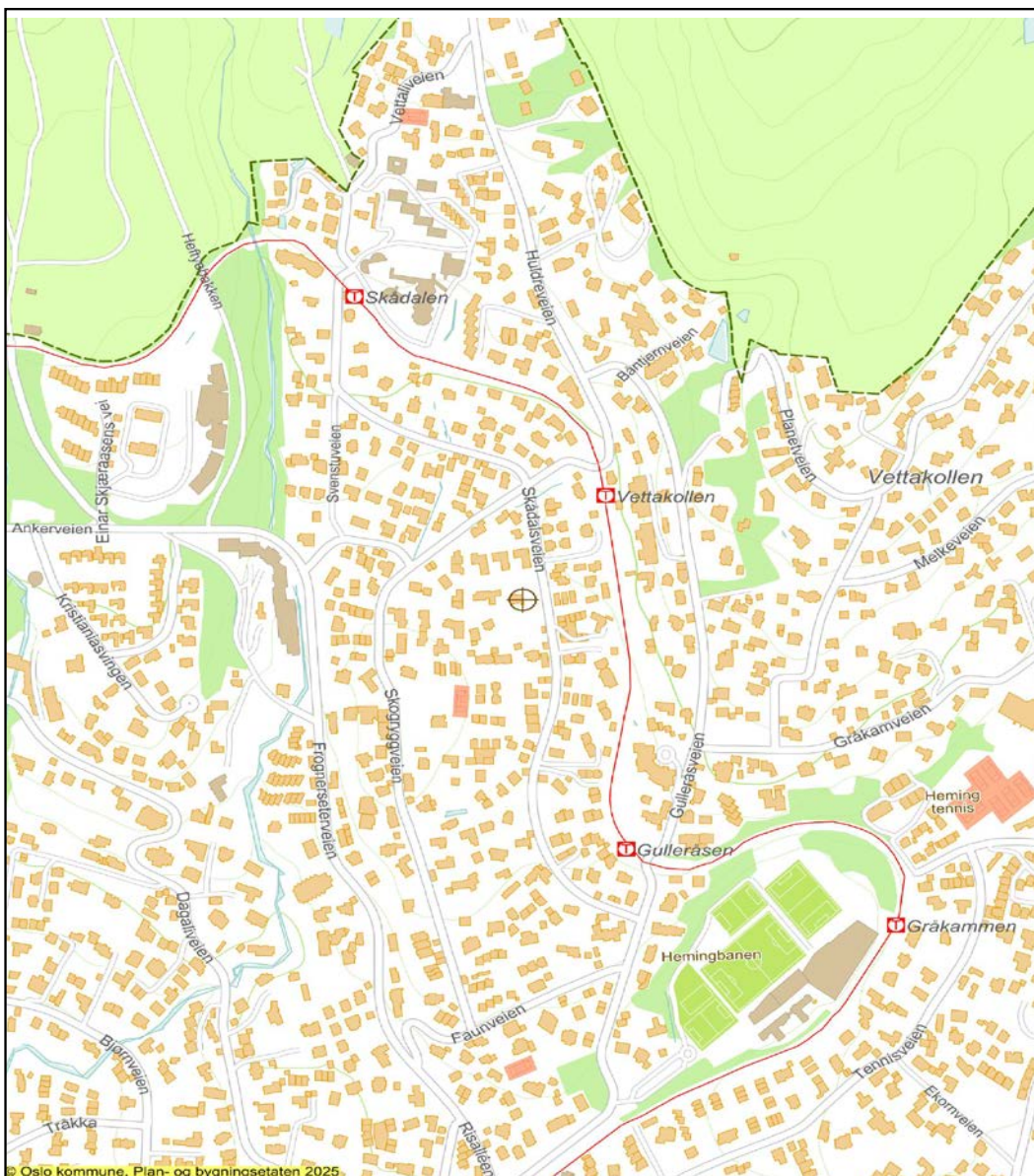



Plan- og Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 19.12.2025 Målestokk 1:1000

Oversiktskart

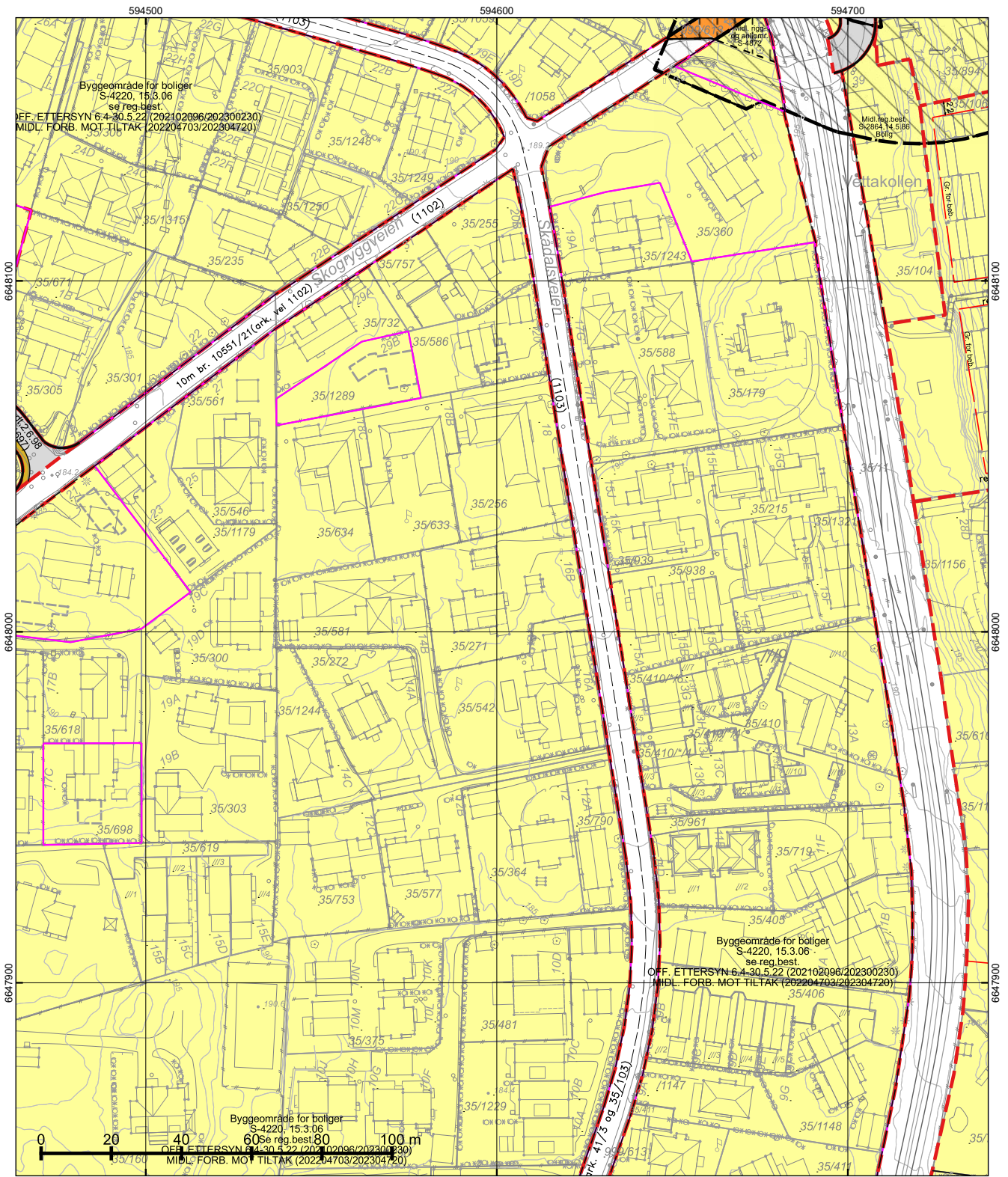
Adr.: Skådalsveien 16 B
Gnr bnr : 35 / 271

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Svendstuen



Dato: 19.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|----------|-------------|------------|-----------------|
| Jernbane | Markagrense | Bolig | Off. friområde |
| T-bane | Vei | Andre bygg | Adresse/eiendom |



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 19.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.



PlottID/Best.nr: 151103/ 86524187	Deres ref.:
Adresse: Skadalsveien 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/271	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  312 - Fortau


-  1541 - Vannforsyningsanlegg
-  2141 - Vannforsyningsnett

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Tunnel

Oslo (0301), Gnr 35 / Bnr 271:
Skådalsveien 16B

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

Gnr. 35 bnr. 271

Side 2/2 05 0301 0027572

Gnr. 35 bnr. 271

Navn: _____

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
6	16/8	Skylddeling av 1/8 1918 hvoretter denne eiendom er ut-		3 are	I
(1)	1918	skilt fra bnr. 10.	55/388		
6963 (2)	19/5 1939	Fru Sigrid Platou har grunnbokhjemmel ved skjøte av 12/5 apr. 24/5 1939 fra Ella Ramm for kr. 45000,-		160/131	
16612	14/1053	<i>Disen Peder Jacob Sørensen</i> <i>ved skjøte av 31/8 53 for</i> <i>Sigrid Platou for kr.</i> <i>126.847,50</i>			

Nr. 35 bnr. 271		Navn:		Nr. 35 Bnr. 271	
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteiser	Pante-bok	7	Forandringer, utsettelse og ann. %
		Om eldre dok. se bnr. 10 og 1: Gen. amm. tjenestehestehold.			
1	16/8 1918	Skjøte av 2/8 1918 inneh.bestem. om bebyggelse, benyttelse, forbud mot utpørsellering og sjensrende bedrift m.v., bestem. om beplantning, gjerdehold, søppel, avfall, prøveten, kloakkavløp, vedlikehold, benyttelse, veie m.v.	55/386		
265	4/7 1919	Skjøte paa bnr. 272 inneh.bestem. om benyttelse av septictank paa nr.v.brak.	57/113		
290	5/9 1919	Skjøte av 3/9 1919 inneh.bestem. om rett for bnr. 272 til septictank paa nr.v.brak, om vedlikehold og rensning av tanken med ledninger m.v.	57/232		
148	17/8 1928	Erklæring av 13/8 1928 fra Harald Ramm ang. veie, gjerde m.v. o./o. Mangler hjemmel.	53/541		
14	14/12 1928	Obligasjon dat. 27/11 1928 fra Ella Ramm til Den Østenfjeldske Kreditforening for kr.2200,- med statutm. tillegg lyd. paa 1ste prioritet.	83/953	Avl.kr.1445,97 Dgbn. 6597 26/6 1942	Aut. ko. 4.325,81. Tildelt ko. 31.674/4
d.		o./o. Bestem. om serie, renter, tilleggsansvar, halvårs ytelse, forfall, m.v. Dgbn. 6597 26/6 1942.	B 188/115	Jgen. 15/10 4/12 55.	
		1. Betalt med kr. 15.445,97 til kr. 2.000,-		19/12 79. Dgbn. 31283.	C 26/420
		Betalt om halvårslyd, Dgbn. 23/7 28/4		11/12 79. Dgbn. 31283.	11/12 79. Dgbn. 31283.
7051	20/5 1939	Obligasjon dat. 15/5 grbf. 25/5 1939 fra S. Platou til Den østenfjeldske Kreditforening for kr.1400,- med statutm. tillegg lyd. paa 1ste prioritet ved siden av nr. 5, tilrest kr.21076,68.	B 167/329	Aut. 2/9 49 p. 241	Dghn 9959 48
7211	23/5 1939	Obligasjon dat. 16/5 grbf. 31/5 1939 fra ds. til fru Ella Ramm for kr.1800,- lyd. paa 2. prioritet etter nr. 5 og 6. Bestem. om avdrag, forfall m.v.	B 157/396		
		o./o. tiltrapt. C.L. Platou. Veket for nr. 8 og obl. kr. 1000,- + statutm. tillegg til Den norske Hypotekforening for 2den pr. pantelaan. Dgbn. 3551 5/5 1942.	B 193/329	Aut. ko. 27/11 58. Dgen. 17232	C 3/00
		1. Betalt for forhogjeld av nr. 5 kr. 3600,-			
		2. tillegg lyd. Dghn. 25/7 24/6 43			
		3. Betalt for nr. 5 og nr. 6 Dghn. 24/6 43			
2632	27/3 1943	Obligasjon dat. 23/3 grbf. 29/3 1943 fra ds. til Den østenfjeldske Bykreditforening for kr.6000,- med statutm. tillegg lyd. paa 1ste prioritet ved siden av nr. 5 og 6 tilrest kr.21476,78.	B 193/17	Aut. 2/9 49 p. 241	Dghn 9960 48
3726	11/5 1943	Obligasjon dat. 6/5 grbf. 12/5 1943 fra ds. til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelaan for kr.1000,- med statutm. tillegg lyd. paa prioritet etter kr.27478,78 til Den Østenfjeldske Bykreditforening. o./o. Aker kommune inngaar som garantist. for avdrag.	B 193/380	Aut. ko. 3522,52. Tildelt ko. 6.072,43 + resten. Aker komm.	Dgen. 14/14 4/12 55.
		1. Betalt for forhogjeld av obligasjonen kr. 1000,-			
		2. Betalt for forhogjeld av nr. 5 og nr. 6 kr. 3600,- + tillegg lyd. Dghn. 24/6 43			
		3. Betalt for nr. 5 og nr. 6 Dghn. 24/6 43			
3727	11/5 1943	Erklæring av 6/5 grbf. 12/5 1943 om vedtakelse av vilkarene for den ved nr. 9 ydede kommunie garanti, blese- og assurance, vedlikehold, forbud mot salg av eiend. uten Aker formannskaps samtykke.	B 193/381	Aut. ko. 10/11 58.	Dgen. 13/3 79.
10960	24/4 49	Erklæring dat. 24/4 grbf. 24/4 1949 fra C. Platou om innlegg av vann. kloakkavstikker, overtagelse av ansvar i anledning innledning av ledninger m.v.			
2263	27/2 52	Obl. dat. 23/2 52 for ds. til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelaan paa nr. 10. 450,- med statutm. tillegg lyd. paa prior. etter nr. 5 og 9 tilrest kr. 35228,- og kr. 7.12.89, begge med statutm. tillegg.		Aut. ko. 279,87 + resten. Aker komm.	Tildelt ko. 1923 2/12 55. (25/408)
		1. Betalt for forhogjeld av nr. 5 og nr. 6 kr. 3600,- + tillegg lyd. Dghn. 24/6 43			
		2. Betalt for nr. 5 og nr. 6 Dghn. 24/6 43			
		3. Betalt for nr. 5 og nr. 6 Dghn. 24/6 43			
217		Betalt for nr. 10. 1000,- i den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelaan med statutm. tillegg lyd. paa prior. etter nr. 5 og 9 tilrest kr. 35228,- og kr. 7.12.89, begge med statutm. tillegg.		Aut. ko. 572. Dgen. 15/10 4/12 55.	
		1. Betalt for forhogjeld av nr. 5 og nr. 6 kr. 3600,- + tillegg lyd. Dghn. 24/6 43			
		2. Betalt for nr. 5 og nr. 6 Dghn. 24/6 43			
		3. Betalt for nr. 5 og nr. 6 Dghn. 24/6 43			

Utklippene fra pantebøkene

Dagboknr. 1 - 1918

Erklæringen 16^{de} August 1918.
I Skjøte. Underkømede Fr. Skjelvages arvinger erklærer herved at
de solgt, likesom vi herved Skjøter og avhænder til de byg-
mester J. S. Dahlin en ved kart og opmålingsforening av
Hjule d. a. ommålt parcel av gns. 35 bns. i Grimehus i c.
Oder, med et areal av 2878,4 m². Ved Skjøttellingsforening
av 1 august d. a. er parcellen gitt en skyld av 3000 og betegnes
som gns. 35 bns. Kjøpesummen er kr. 11413,60 - skied
tusen fire hundrede og firkun 600 kroner og er søgjort paa
den forendt maate. Av bestemmelse i kjøpekontrakten av
11 juni d. a. vedrørende heromhandlede eiendom tilskrives:
Eiendommen skal bygges villamannig. ved byrdene.
"Kristiania den 2 august 1918. For Fr. Skjelvages Arvinger E. Skjelvage-
gaard. Jørg. Ingel. Tildragt. - Kjøpekontrakt, stemplet for kr. 120.-
forent. Akers herredskontor 28/8/18. Herredskontor. Akers
herredskontor. 55-35-306.

Dagboknr. 265 - 1919

265. Stempelepapir no. 57 } Skjøte. Underkømede byggmester J. S.
695 Kroner } Dahlin Skjøter herved til dr. fil. Georg
Morgenstjerne sin eiendom gns. 35 bns. 272 av Grimehus
i Oder av skyld 4000. Kjøpesummen kr. 69000 - er søgjort
paa omforendt maate. Den solgte eiendom har ret til at
benytte den paa nabotomben gns. 35 bns. 271 aulaghe sept.
bank som ei faller for begge eiendommene. Hver av eiendom-
mene bærer de utgifter som faller paa den enkelte
ledning fra de respektive hus til banken og har kjøperen
av bno. 272 ret til at foreta de nødvendige arbeider paa bno.
271 grund som den anledning maatte være nødvendig.
Utgifterne ved vedlikehold og rensning av banken samt
ledning fra banken til offentlig kloakledning bærer av
begge eiendommene i faller skap. For talget svarlig kjøps-
etter loven. Kristiania 3 Juli 1919. J. S. Dahlin. Til vitter-
lighet: U. G. Flood.

290 Glempepapir nr. 57. 695 kroner. Skjøde.
 Undertegnede, byggmester J. E. Jablin

salger og skjæter hermed til fru Marie Glat-
 lingslad min eiendom g. nr. 38, b. nr. 271
 av Grimelund i Aker av skyld 3-tre-øre.
 Kjøpesummen 67500.- syv og seeti tusen
 fem hundre - kroner er angjort paa om-
 forent maate. Kjøperen er ~~og~~ gjort be-
 kjendt med og pligter at respektere følger-
 de passus i salgskontrakten paa g. nr. 38,
 b. nr. 272 av Grimelund: „Den solgte ei-
 endom har ret til at benytte den paa
 nabotomten b. no. 271 anlagte Septie
 tank, som er fallet for begge eiendom-
 me. Flue av eiendommen bærer de ut-
 gifter, som falder paa den enkelte led-
 ning fra de respektive hus til tanken, og
 har kjøperen av b. nr. 272 ret til at fore-
 ta de fornødne arbeider paa 271's grund
 som i den anledning maatte være ~~for-~~
~~noevnte~~ nødvendige. Utgifterne ved
 vedlikehold og rensing av tanken samt
 ledninger fra tanken til offentlig klæk-
 ledning bæres av begge eiendomme i
 faldsskap. For salget svarer jeg hjemmel
 eller løsen. Kristiania d. 3^{die} September
 1919. J. E. Jablin. Til vilkørlighet: W. C. Flood

TRANSKRIBERT TEKST (BLOKKBOKSTAVER)

265. HOVEDPARSENNES § 5 SKJØTE.

UNDERTEGNEDE BYGMESTER J. G.
DAHLIN SKJØTER HERVED TIL DR. FIL. GEORG
MORGENSTIERNE MIN EIENDOM GNR. 35 BNR. 272 AV GRUNNELAND
I AKE, MED SKYLD 4 ØRE.

KJØPESUMMEN KR. 6900,- ER AVGITT
PÅ UFORDELTE MÅTE.

DEN SOLGTE EIENDOM HAR RETT TIL Å
BENYTTE DEN PÅ NABOTOMTEN GNR. 35 BNR. 271 ANLAGTE SEPTIKTANK
SOM ET FELLES FOR BEGGE EIENDOMMER.

HVER AV EIENDOMMENE MÅ BÆRE DE UTGIFTER SOM FALDER PÅ DEN
LIKELIGE DELING FRA DE RESPEKTIVE HUS TIL TANKEN OG HAR KJØPEREN
AV BNR. 272 RETT TIL Å FORLANGE NØDVENDIGE ARBEIDER PÅ BNR.
271 GRUNNET SOM DEN ANDRE EIENDOM MÅTTE VÆRE MISRØKT.

UTGIFTENE VED VEDLIKEHOLD OG RENSNING AV TANKEN SAMT
LEDNINGEN FRA TANKEN TIL OFFENTLIG KLOAKKLEDNING BÆRES AV
BEGGE EIENDOMMER I FELLESKAP.

FOR SALGET ANSVARLIG TINGLYST
AKER BO- OG HERREDSRETT.

KRISTIANIA 8DE JULI 1919.
J. G. DAHLIN.

TIL VITTERLIGHET:
A. B. FRODE.

TRANSKRIBERT TEKST (BLOKKBOKSTAVER)

290. STEMPELPAPIR NR. 5 Å KR. 6,95.

UNDERTEGNEDE, BYGMESTER J. G. DAHLIN
SELGER OG SKJØTER HERVED TIL FRU MARIE
SKÅRINGSGLADE MIN EIENDOM GNR. 35 BNR. 271
AV GRUNNELAND I AKER, AV SKYLD 3 ØRE.

KJØPESUMMEN KR. 6.750,-
(SEKSTUSEN SYVHUNDRE OG FEMTI KRONER)
ER AVGITT PÅ AVTALE MÅTE.

KJØPEREN ER GJORT BEKJENT MED OG
PLIKTER Å RESPEKTERE FØLGENDE
PASSUS I SALGSKONTRAKTEN PÅ GNR. 35
BNR. 272 AV GRUNNELAND:

DEN SOLGTE EIENDOM HAR RETT TIL Å
BENYTTE DEN PÅ NABOTOMTEN BNR. 271
ANLAGTE SEPTIKTANK, SOM ER FELLES FOR
BEGGE EIENDOMMER.

HVER AV EIENDOMMENE BÆRER DE UTGIFTER
SOM FALDER PÅ DERES ENKELTE LEDNING
FRA DE RESPEKTIVE HUS TIL TANKEN, OG
HAR KJØPEREN AV BNR. 272 RETT TIL Å
FORLANG E NØDVENDIGE ARBEIDER PÅ
BNR. 271'S GRUNN, SOM I DEN ANLEDNING
MÅTTE VÆRE NØDVENDIGE.

UTGIFTENE VED VEDLIKEHOLD OG RENSNING
AV TANKEN SAMT LEDNINGEN FRA TANKEN
TIL OFFENTLIG KLOAKKLEDNING BÆRES AV
BEGGE EIENDOMMER I FELLESSKAP.

FOR SALGET SVARER JEG HJEMMEL
ETTER LOVEN.

KRISTIANIA DEN 3DJE SEPTEMBER 1919.
J. G. DAHLIN.

TIL VITTERLIGHET:
A. B. FRODE.



TRANSKRIBERT TEKST (BLOKKBOKSTAVER)

48. VEDERLAGSFRI ERKLÆRING.

UNDERTEGNEDE

GNR. 35 BNR. 27 KLEPELO (?) – BEMERKES I HENHOLD
INGEN FORHOLD ELLER ANDRE SERVITUTTER
EKSISTERER OVER DENNE EIENDOM
UTOVER HVA DER TIDLIGERE ER TINGLYST
OG PÅ DEN 13DE AUGUST 1928
TINGLYST.

FRA DEN 13DE AUGUST 1928 FOR
MIG ELLER MINE ARVINGER
ELLER RETTIGHETSHAVERE ANMERKET
25–279 (?).

MERKNADER / TOLKNING

- Dette er en **vederlagsfri erklæring** (altså ikke et kjøp eller salg)
 - Innholdet er en **negativ erklæring**:
 - Det fastslås at **ingen nye servitutter eller rettigheter** hefter eiendommen
 - Ut over det som **allerede er tinglyst**
 - Slike erklæringer ble ofte brukt for:
 - å rydde grunnboken før salg
 - bekrefte rettstilstanden ved fradeling
 - Dato: **13. august 1928**
-

TRANSKRIBERT TEKST (BLOKKBOKSTAVER)

40. GRUNNELAND KR. 2200,- PANTEOBLIGASJON FOR LÅN I DEN
OPPRINNELIGE KREDITFORENING. UNDERTEGNEDE FRU ELNA
RAUM ERKJENNER HERVED FOR MEDLEM AV 2 SERIE
2 OBLIGASJONER, HVORAV NR. 7A OG TYPEN TILSIER SOM FØLGER:

HOVEDSTOL FRA 1 DECEMBER FORFALLENDE
I ÅRET 1929 EN BASEANDELSPROSENT
DEROPPUNDER LÅNEBELØP ELLER KR. 600,-
DERAV RENTER AV MED 2½ PST. MENS
1 – EN DEL AVSTÅENDE RESPEKTIVE ½ EN
EN DEL FAST FORPLIKTER DE 3 FØRSTE
HALVÅRSTERMINER. OPPDELING HERVED MED
AVTALE MELLOM "UNDERTEGNEDE", GNR. 35 BNR. 27 I AKER.

PANTEOBLIGASJON MED SAMLET
PANTERETT VEKSLER FOR KR. 9000,- GJER VEKTER
I EIENDOMMEN.

3 MITTIGHESTANDER. OSLO DEN 27-11-1928.

ELNA RAUM SOM DEBETS ERKLÆRER HERVED
DENNE PANTSETTELSE.
SAMME RAUM HAR DEBITORS ERKLÆRING
FOR DEBITORS EIENDEL.

TINGLYST 8-12-1928.

KORT FORKLARING

Dette punktet gjelder en panteobligasjon fra 1928, og fastsetter:

- Lån på kr 2.200
- Stilt gjennom Opprinnelige Kreditforening
- Pant i GNR 35 BNR 27 (Grunneland / Aker)
- Renter: 2,5 %
- Løpende forpliktelser med terminbetaling
- Tinglyst 8. desember 1928

Besøkt
23 SEP. 1949

DAGB. NR. 1095010 49
AKER

17

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøtnehaver av gnr. 35.. bnr. 271 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort meg bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er oppmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk.~~

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger. ~~Hjalmar Aagaard~~

Om anlegget skal jeg få opplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

utv. kob.

Stikkledning for vann ønskes ~~lagt~~ — omlagt — med en diameter av 41...mm (1 5/8") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i ~~...Kommuningsveien~~.....

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ~~ønskes lagt~~ ~~omlagt~~ ~~med en diameter av~~ ~~xxx mm~~ ~~(xxx")~~ og ~~for~~ ~~regre~~ ~~ningen~~ ~~anbragt~~ ~~på~~ ~~den~~ ~~offentlige~~ ~~private~~ ~~kloakk~~ ~~l~~

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert oppgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 22-9-

19 49.

J. Platou
Skjøtnehaverens underskrift

J. Platou
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å fere avlep fra vannklosett til kloakk uten forutgående rensning (septic-tank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Direktør Peter Jacob Sørensen, A/S Sørensen & Balchen, Oslo

ERKLÆRING

9 SEP 1960 8922

24/8 60.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Skådalsveien 16 gnr. 35 bnr. 276 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1 Skådalsveien godkjennes inntil videre i sin
nåværende bredde 4,5 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomte i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nåværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 8-9 19 60

P. J. Sørensen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 8-9 19 60

P. J. Sørensen

Avskriftens riktighet bekreftes

ERKLÆRING
4.12.1958

19 DEC 1958 15267

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Skådalsveien 16 35 271
gnr. bnr. i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

Skådalsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende

1. bredde 5 m. kjørebane.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Buzen, den 9/12 1958

Sigrud Platou

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

, den 19

Erklæring
vedrørende

11 SEP 1961
11255

Gnr. 35, bnr. 271, Skådalsveien 16.

Bod.

Eiendom

61/2218

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 25/8-61 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstat-
ning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten
Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 11 - 9 - 61

Pettersen
Byggherrens underskrift.

Pettersen
Skjeteinnehavers underskrift.

DAGBOKFØR

O V E R E N S K O M S T

16.MAJ 91 024314

Mellom eier av gnr. 35, bnr. 542, adresse Skådalsveien 16
~~Byfogeden i Oslo~~ gnr. 35, bnr. 271, adresse Skådalsveien 16 (B)
og gnr. 35, bnr. 272, adresse Skådalsveien 14

er det inngått følgende avtale:

Undertegnede eiere av bnr. 271 og 272 har anlagt felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Skådalsveien og over bnr. 1193 og frem til bnr. 272 i vestlig retning, L = ca 45 lm, og med en gren til bnr. 271 fra kum (ved gammel septiktank) - L = ca 2 lm (vann = 5/4", avløp = 5").

Ledningsanlegget, som er utført ca 1949, er utført i samsvar med planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

Grunneier av bnr. 542 (~~samt bnr. 542~~) har byggeanmeldt en ny enebolig med carport og garasje på sine tomter.

Etter målinger foretatt på stedet, ligger den eksisterende lednings-traseen vel 1,0 m utenfor det nordøstre hjørne på det prosjekterte hus (der den ligger nærmest), og sannsynligvis også syd for den inntegnede carport. I motsatt fall vil varerør i samråd med OVA bli nedlagt.

Det nye hus får egen stikkledning til Skådalsveien.

Grunneier forplikter seg til å utføre bygningsarbeidene på en slik måte at ledningene ikke påføres skade, og at det etter oppføring av byggene blir adgang for ledningseierne til nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider for ledningene over tomten.

Ledningseierne på sin side er ved slike reparasjoner forpliktet til å utføre arbeidet i samråd med grunneier, til selv å bære kostnadene for arbeidet, samt etter at arbeidet er gjennomført sette terrenget i den stand det var før arbeidets igangsettelse.

Ledningseierne forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av dette måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogeden, og skjønnet skal være endelig.



Doknr: 24314 Tinglyst: 16.05.1991 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MA

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

Oslo,

Gnr. 35 Bnr. 271

Peter Jacob Sørensen
sign.
Peter Jacob Sørensen

Oslo,

29.4.91
Gnr. 35 Bnr. 272

Bengt Bakken
sign.

Oslo,

Gnr. 35 Bnr. 542

Peter Jacob Sørensen
sign.
Peter Jacob Sørensen

Doknr: 695170 Tinglyst: 28.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede Christopher W. Ihlen, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 35, bnr. 542 i Oslo erklærer følgende:

Eiendommen gnr. 35, bnr. 271 har ved tidligere avtale rett til å ha vannledning og avløpsledning for kloakk over eiendommen gnr. 35, bnr. 542 frem til hovedledning i Skådalsveien. Vedlikeholdsplikten påligger etter denne avtale gnr. 35, bnr. 271 som eier av ledningen.

Bebyggelsen på eiendommen gnr. 35, bnr. 542 skal utvides slik at deler av ledningene vil bli liggende under den nye bebyggelse.

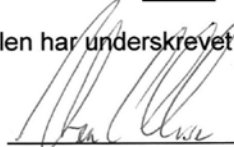
Som eier av eiendommen gnr. 35, bnr. 542 vil jeg besørge de deler av ledningene som blir berørt av utbyggingen lagt i kulvert. Det vil bli etablert inspeksjonskum på hver side av kulverten.

Eiendommen gnr. 35, bnr. 542 skal ha vedlikeholdsplikt for den del av ledningene som etter det ovenstående blir liggende i kulvert. Det samme gjelder inspeksjonskummene. Eiendommen gnr. 35, bnr. 271 skal ikke ha noe ansvar for skader som blir påført eiendommen gnr. 35, bnr. 542 ved kontroll og eventuelt vedlikehold av ledningene i kulverten.

Oslo, den 20. august 2008

Christopher W. Ihlen
fnr. 191268 [REDACTED]

Jeg bekrefter at Christopher W. Ihlen har underskrevet denne erklæring.

Morten E. Huser
AdvokatInnsender: Advokatfirmaet Økland & Co.DA v/ adv. Morten E. Huser, org.nr. 957329152,
Postboks 63, 2001 Lillestrøm

KONTRAKT.S

DAGBOKFØRT

28 SEP. 92 046176

K J Ø P E K O N T R A K T

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 1

Undertegnede Peter Jacob Sørensen, f.nr. 020317 [REDACTED]

selger herved sin eiendom gnr. 35, bnr. 271, i Oslo kommune.

til Peter G. Nitter f.nr. 240647 [REDACTED]

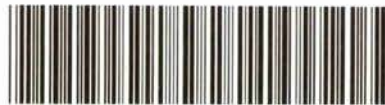
for en kjøpesum stor kr. 2.400.000.-.

§ 2

Kjøpesummen betales kontant innen
overtagelsesdato kr. 2.400.000.-.Ved forsinket betaling skal kjøperen svare renter etter mora-
rentelovens bestemmelser, f.t. med 15% p.a.Selgeren har dog rett til å heve kontrakten og dekke sitt tap
av innbetalt beløp dersom kjøperen grovt misligholder
betalingsbetingelsene. Såfremt kjøperen i et slikt tilfelle
har tiltrådt eiendommen, aksepterer han at utkastelse kan skje
i h.h.t. tvfl. § 3 nr. 9.

§ 3

Eiendommen overtas av kjøperen den 1.10. kl. 1200.

Kjøper er inneforstått med at eiendommen først kan overtas når
fullt oppgjør er mottatt av megler eller det foreligger sikker
dokumentasjon for at dette vil finne sted.Eiendommen står fra denne dag for kjøpers regning og risiko,
og han svarer fra samme tidspunkt for alle eiendommens
utgifter samt oppebærer dens inntekter.Dersom eiendommen ikke rettidig kan stilles til kjøperens
disposisjon skal selgeren svare renter etter morarentelovens
bestemmelser, f.t. 15 % p.a., av den innbetalte del av
kjøpesummen. Såfremt forsinkelsen må ansees som vesentlig har
kjøperen dog rett til å heve kontrakten.Doknr: 46176 Tinglyst: 28.09.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

§ 4

Oppgjøret skal foretas av Advokatfirmaet Dege & CO. Pro & contraoppgjør (avregning av løpende inntekter og utgifter) skal imidlertid foretas direkte mellom partene.

Alle innbetalinger skal foretas direkte til Advokatfirmaet Dege & CO. Innbetalinger ansees å ha skjedd i det øyeblikk megler har mottatt melding om at beløpet er kommet inn på klientkonto, (konto nr. 1617.62.35296).

§ 5

Skjøtet på eiendommen er ved underskrift av denne kontrakt undertegnet av selgeren, og oppbevares hos megler inntil fullt oppgjør har funnet sted, eller når det foreligger sikker dokumentasjon for at oppgjør har funnet sted. Deretter blir det straks å tinglyse.

Selger skal på kjøpers anmodning vente med tinglysning av skjøtet til kjøper gir beskejd om at tinglysning skal finne sted. I stedet skal i så fall kjøpekontrakten tinglyses for kjøpers regning. Før tinglysning blir skjøtet å oppbevare hos selgers megler, og selger er forhindret fra på noen måte å disponere over eiendommen etter kjøpers overtagelse.

§ 6

Eiendommen overdras fri for uvedkommende heftelser som ikke overtas av kjøperen i h.h.t. denne kontrakt. Pantattest vil bli ettersendt.

§ 7

Ved innflytting skal eiendommen være ledigstillet, ryddet og rengjort.

Eiendommen er besiktiget av kjøperen og overtas i den stand den befant seg ved besiktigelsen, med dens mur- og naglefaste innredning.

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler, heri innbefattet sopp, råte og skadeinnsekt av enhver art. Dog erklærer selgeren at han ikke er kjent med at eiendommen lider av slike feil eller mangler.

Påberopelse av eventuelle feil eller mangler gir ikke kjøper rett til å kreve at megler tilbakeholder av allerede innbetalt kjøpesum.

3

Heller ikke kjenner han til reguleringsmessige endringer som berører eiendommen, eller planer om tilbygg på naboeiendommer. Det foreligger ikke pålegg fra offentlig myndighet som ikke er utført eller betalt.

§ 8

Bygningen er forsikret i: Uni Storebrand
Selgeren forplikter seg å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelsesdagen, da risikoen går over på kjøperen. Hvis eiendommen blir skadet ved brann eller annet som dekkes av forsikringen før overtagelseen, skal kjøperen få seg tiltransportert erstatningen mot å oppfylle sine forpliktelser etter denne kontrakt.

§ 9

De med handelen forbundne omkostninger betales av kjøperen, og utgjør:

Dokumentavgift	kr. 60.000.-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 675.-
Tilsammen	kr. 60. 657.-

Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiften og tinglysningsgebyret i den utstrekning myndighetene endrer satsene eller beregningsgrunnlaget for disse.

§ 10

Denne kontrakt regulerer uttømmende forholdet mellom partene. Det er ikke avtalt noe mellom dem annet enn det som fremgår av kontrakten eller signerte vedlegg.

§ 11

Denne kontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer hvorav kjøper og selger får hvert sitt og megler 1 - ett - eksemplar.

Oslo, den

Oslo, den 27/8-92

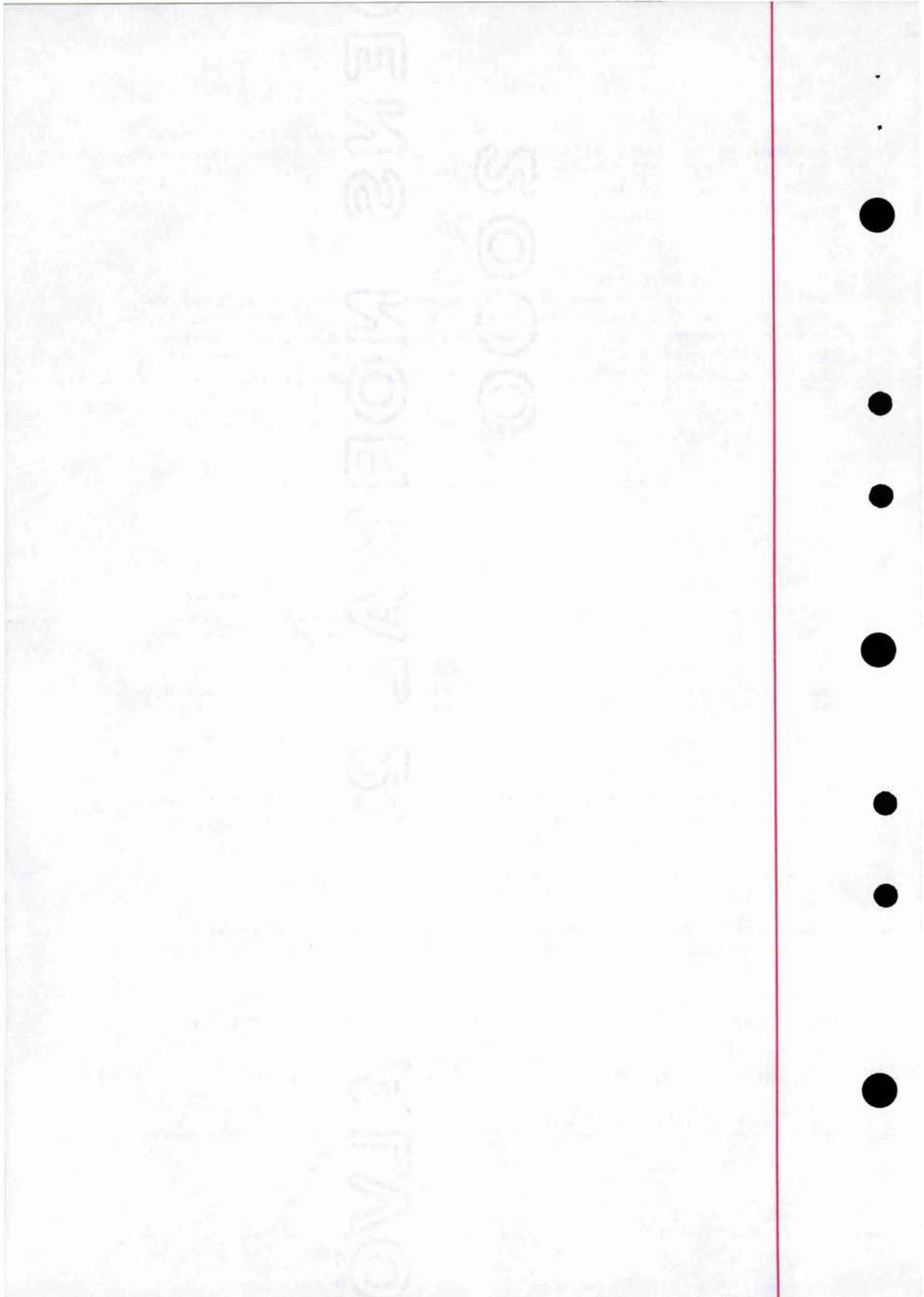
Som selger:

31/8 - 92

Peter Jacobsen

Som kjøper:

Peter G. Nette



Som ektefelle samtykker jeg i salget.

Oslo, den 23/9-92

Aida Sørensen

Jeg bekrefter at ovennevnte kontraktspartnere er over 18 år og har undertegnet i mitt nærvær.

Oslo, den 53/11-92

JAN DEGE

JAN DEGE
ADVOKAT

Arbeidets art

Dobbeltgarasje + pergola.

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Skådalsveien 16.	gar. 35, bnr. 271	60/239+

Byggherre

Anvarshavende


Direktør Peter Jacob Sørensen
A/S Sørensen & Balchen
Middelthunsgate 19

O s l o.

HB/NU.

Date
28. mars 1962.

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


Bygningsinspektør
H. Braathen

Arbeidets art

Forandringsarbeider i våningshus.

Arbeidssted	Matr. nr.	J. nr.
Skådalsveien 16.	gnr. 35, bnr. 271	58/3504

Byggherre

Ansvarshavende

Direktør Peter Jacob Sørensen
Skådalsveien 16
Vettakollen.

Tømmermester Erling Hagen
Krokliveien 61
Årvoll.

HB/NR.

Dato
14. desember 1960.

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

H. B.

Bygningsinspektør

H. Braathen

Arbeidets art

Bod.

Arbeidsted	Matr. nr.	J. nr.
Skådalsveien 16.	gnr. 35, bar. 271	61/2218

Eyggerre

Ansvarshavende

Direktør Peter Jacob Sørensen
Skådalsveien 16

Murmester A.H. Eriksen
Bankplassen 1

Vettakollen.

O s l o.

HB/NU.

Dato

18. januar 1963.

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

Forbehold.

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.


Bygningsinspektør

H. Braathen

G.nr. 35	B.nr. 11
Kartblad	
Bilag nr. 20	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSHEFEN

L.nr. 5485-24
Dat. 4/9-34
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

✓ angående Gorge

Eier:
Ella Ramm.
Rammingsveien 16,
Vestkollen.

adr.

Sted:
Vestkollen.

Parsell nr.

av

Tomt nr. : 16

til

Rammingsveien

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Ingeniør R. Bjartn,
Akersgt. 7.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboei klæring -

Gebyr: 26/9.34.

Ferdigattest:

Anmelder:
R. Bjartn.
Kloakkvesenet

adr.

[Handwritten signature]

Ferdigattest
7/9/34

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 584-1918

Bilag 1
35/271

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningsplan.

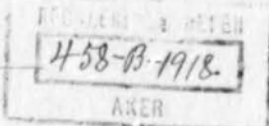
paa gr.-nr. 35 br.-nr. 10 Crinellund

tomt nr. _____ til gade nr. _____

Eier: S. E. Vahlou

Ansvarshavende: Timmermann L. Elmiskjær, Udvalgt af 7 13

Indlæst d. 25 juni 1918 Attestert 26 1/2. 1919 - Ford. att. 6-1920



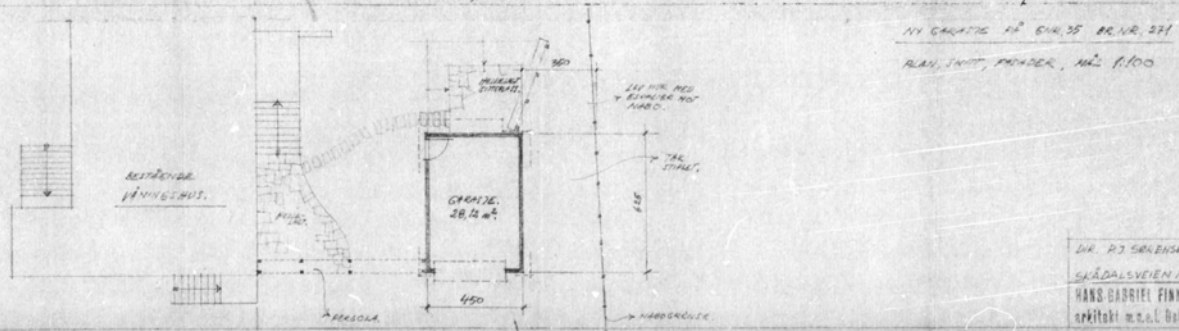
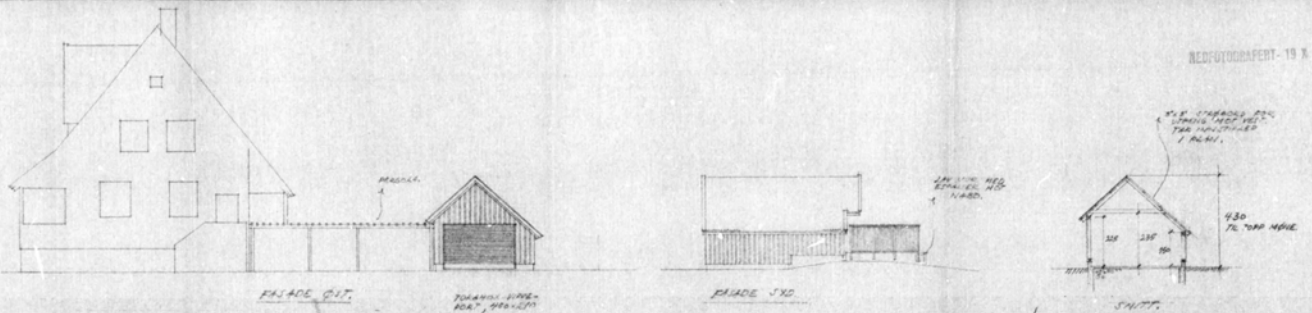
Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 26 juni 1918
Johannes
for bygningschefen

Parcel „a“ av gr. 35, tm. 10 vest for Bromingveien.

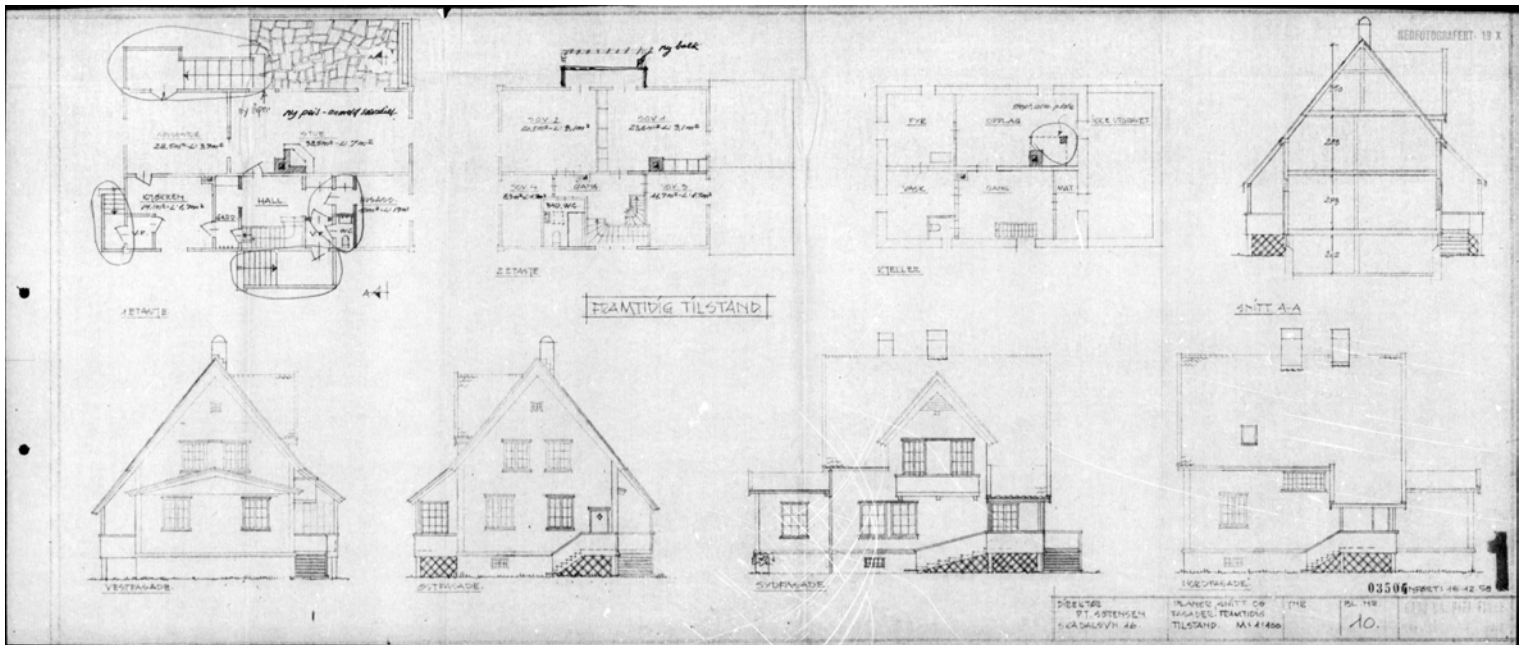
Sak nr. 8532.
458-B. Tilbakesendes hr. bygningschefen med
bemærkning at reguleringskommissionen i møte l.d.
godkjente bygningens beliggenhet. Det foresat-
tes, at bygningens avstand fra nabograense blir
mindst 10 m. — Kloakbestemmelser vedlægges. —
Fiden bygningen skal i bruk, maa de fem til
konsten for en av formandskapet godkjent arkitektvei.
Kommens bestemmelser om adkomst til senere bli angitt. —
S overingeniørkontor, den 11. juli 1918. for greving
O. L. Sørensen

REDFOTODRAPERT - 19 X



DR. P. J. SIKENSEN	ÅHNELDELSETECK.
SKJØDALSV. 10	GARASJE
HANS GABRIEL FINNE	N. F. 100
arkitekt m. a. l. Oslo	BL. NR. 6

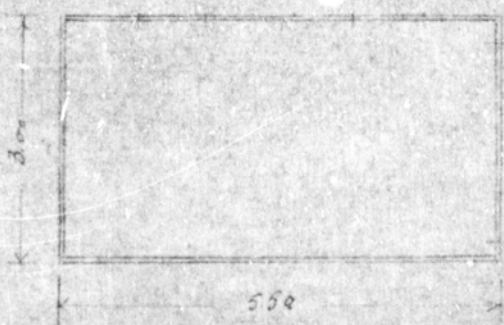
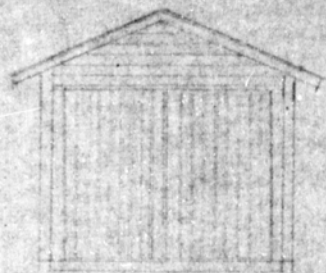
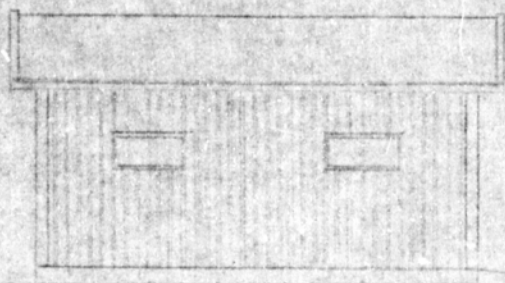
1



35-271
26

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05760 * 15 SEP 1934
ANTAL BILAG 2

NEDETFRAEFT-19 X



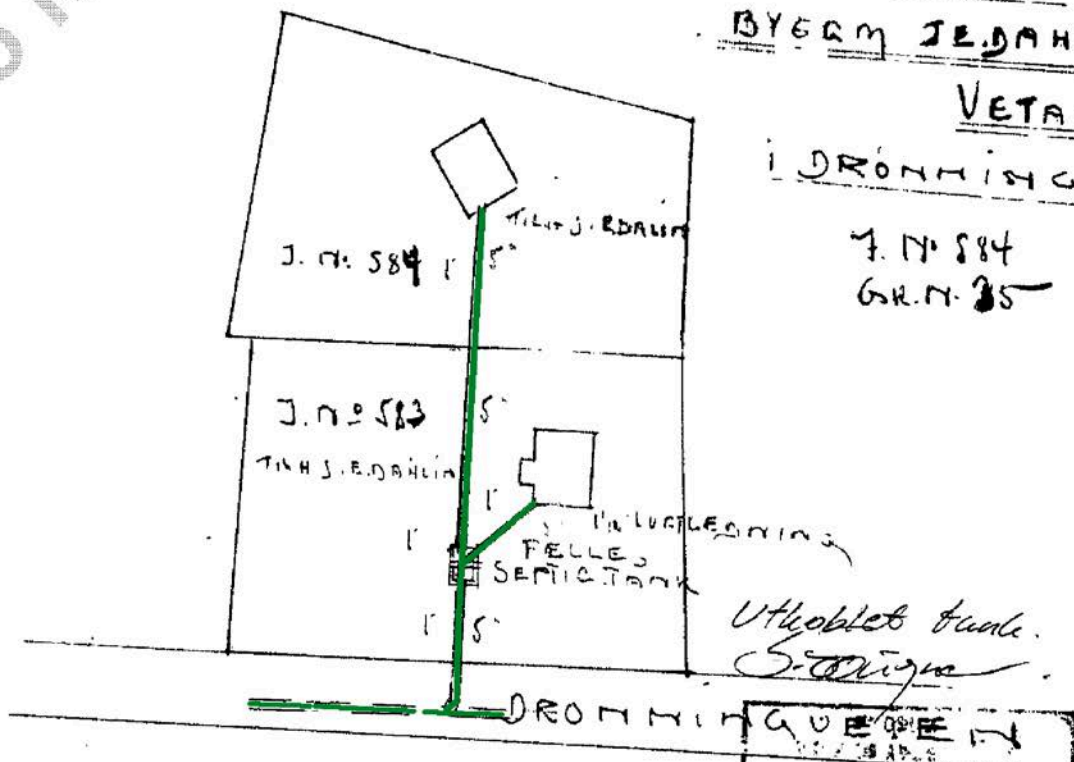
*Plan 2012
19/6/74*

Früede Penne
Gye 35
Bnr. 271
R. Bjørnsen
19/6/74

Oslo lokalheyde

SITUATION PLAN

FOR VILLARFOR.
BYGGM JEDDAHLIN.
VETAKOLLET.
DRONNINGVEIEN



J. N. 584
G. N. 35

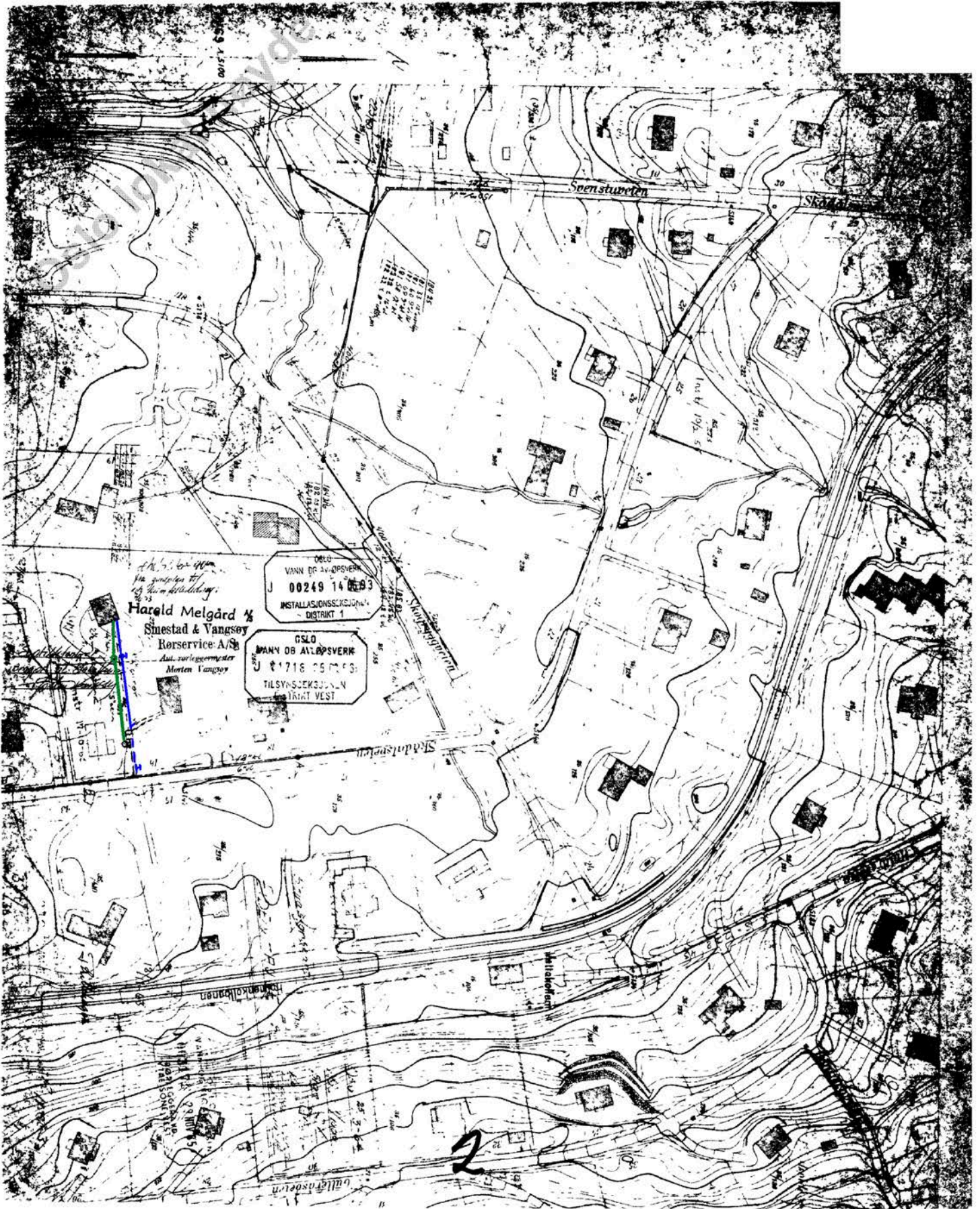
Utlobbet tualett.
S. JENSEN

DRONNINGVEIEN
 23.05.89 08780
 VESYNSSEKJEFEN

M. Jensen & Co.
 Aut. Rørleggerfor. utv.
 Kristiania

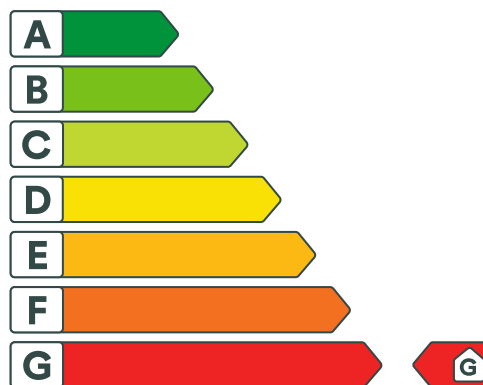
KRA 12/9. 1918
 M. JENSEN

2





Adresse Skådalsveien 16B, 0781 OSLO	
Dato for energimerking 22.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-248619
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80102860
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 271
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1918	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 400,0 m²	Oppvarmet bruksareal 300,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Olje	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
695,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
695,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
208 794 kWh



Skådalsveien 16B, 0781 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 25: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbåren varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmpumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 26: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 27: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 28: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Skådalsveien 16B
0781 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind BraastadTelefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre