

aktiv.

Skausnaret 17, 1262 OSLO

**Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig over to plan | Solrik
hage | Populær beliggenhet på
Toppåsen | Oppussingbehov**



Eiendomsmegler

Jonas Rajesan

Mobil 413 67 981

E-post jonas.rajesan@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Nils Bertram Lie

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 178/203 kvm
Tomtstr.: 596 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 190, bnr. 334
Oppdragsnr.: 1009260035

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan | Solrik hage | Populær beliggenhet på Toppåsen | Oppussingbehov

Velkommen til Skausnaret 17, en tomannsbolig over to plan beliggende i et familievennlig område på Toppåsen/Prinsdal. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode turmuligheter i skog og mark. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun 3 minutters gange unna og togstasjon innen 12 minutter. Nabolaget er kjent for sin trygghet og gode atmosfære.

Boligen, oppført i 1969, har et bruksareal på 178 m² og inkluderer bl.a stue, kjøkken, tre soverom, bad, kjellerstue, hobbyrom og vaskerom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt markterrasse på 44 m² med flott hage. Boligen har et oppussingsbehov, men byr på gode kvaliteter, romslige løsninger og et svært godt utgangspunkt for deg som ønsker å skape et hjem med eget preg. Medfølger garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	93
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 203 kvm

TBA: 44 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 kvm Garderobe, entré, 2 boder, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, kjøkken/hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Stue, bad, gang, kjøkken, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig over 2 plan

1. etasje.

Stue, 3 soverom, kjøkken og bad.

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca.44 m²

Kjeller.

Entre, garderobe, 2 bod, toalettrom, hobbyrom, kjellerstue og vaskerom.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til

gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Garasje

Innvendige målte areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

596 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig område på Prinsdal/Toppåsen, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget er kjent for sitt trygge og rolige bomiljø, lite støynivå og gode naboforhold. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger, rekkehus og tomannsboliger omgitt av grønne omgivelser.

Det er kort vei til flere barnehager og skoler i alle trinn, blant annet Toppåsen skole og Hauketo/Prinsdal skole. For videregående opplæring ligger Nordstrand, Lambertseter og Bjørnholt videregående skole lett tilgjengelig fra boligen.

Området har svært gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Høgåsveien kun ca. 3 minutters gange unna. Holmlia stasjon ligger ca. 12 minutter fra boligen og gir enkel tilgang til Oslo sentrum, som nås på ca. 20 minutter med tog. Det er også kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og Holmlia Senter med et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med nærhet til både skog, marka og Oslofjorden. Det er kort vei til populære tur- og friluftsområder i Østmarka med turstier, sykkelmuligheter og skiløyper vinterstid. På sommerhalvåret er Hvervenbukta et populært utfartssted med sandstrand, svaberg, kafé og fine turmuligheter langs fjorden.

For den aktive finnes flere idretts- og aktivitetstilbud i området, blant annet aktivitetshall og balløkke ved Toppåsen skole, samt treningssentre og øvrige idrettsanlegg på Holmlia. Holmlia Sportsklubb tilbyr aktiviteter for både barn og voksne, og området legger godt til rette for en aktiv hverdag for hele familien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til flere populære skoler og barnehager i området, blant annet Toppåsen skole (1–7 kl.), Hauketo/Prinsdal skole (8–10 kl.), Holmsåsen Fus barnehage, Lia barnehage og Prinsdalsbråten barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Høgåsveien kun ca. 3 minutters gange fra boligen. Holmlia stasjon ligger ca. 12 minutter unna og gir enkel tilgang til både Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Bygningssakkyndig

Mats Nygård

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er utført som en (tilnærmet) flat takkonstruksjon i tre, tekket med asfaltpapp og/eller membran.

Takets overflate og konstruksjon er ikke inspisert, da sikker adkomst til taket ikke har vært mulig uten etablering av særskilte sikringstiltak. Taket lar seg ikke inspisere fra bakkenivå.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige.

Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av krav til fallsikring, og nødvendige sikringstiltak var ikke etablert på befaringstidspunktet.

Som følge av manglende adkomst er takets materialtype, utførelse, fall/helning, sluk, gjennomføringer, beslag, overganger og generelle tilstand ikke vurdert.

Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering.

Bygningsdelen omfatter både takkonstruksjon og takteking, herunder undertak og ytterteking.

Når yttertak ikke er inspisert og materialvalg og utførelse ikke er verifisert, skal bygningsdelen ikke tilstandsvurderes.

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag er skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstand og funksjon er derfor ikke verifisert, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset ytterkledning.

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

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har flatt tak, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1978 og 1992.

I underetasjen er de fleste vinduer koblet glass vinduer.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Dører: Eldre hev og senk skyvedør med trerammer og isolerglass.

Eldre entredør med treramme og sidefelt med glass.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner.

Terrassegulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i treverk med liggende kledning mot nabo.

Takmontert lysarmatur.

-

Det bemerkes noe avskalling av maling på terrassegulv.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene. Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillerne å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Dersom eventuelle skjevheter er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Pipe og ildsted: Murt peisovn for vedfyring i kjellerstue.

Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Parafin ovn i trapperom, eier opplyser om at denne er frakoblet.

-

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Rom Under Terreng: Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen. For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført stikkvise fuktsøk på innsiden av yttervegger under terreng med fuktdetektor på typisk utsatte steder. Kontrollerte punkter viste ikke unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Enkelte flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen. Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Tomteforhold:

Byggegrunn: På inspiserede og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet. Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon. Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene. Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor

rammen av visuell, ikke-inngripende befarings.

Terrengforhold: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig stoppekran til boligen plassert i kum utenfor inngangsparti.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsstidspunktet.

Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.

Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

GARASJE

Ferdigattest på garasje datert 31.01. 1975

Garasje

Gruslagt dekke.

Vegger og tak i leca og trekonstruksjoner.

Pulttak belagt med papp.

Manuell vippeport i treverk. (Råte i port)

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst, og det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å tilstandsvurdere takkonstruksjon og taktekking.

Generelt om flate tak:

Flate tak er generelt mer utsatt for lekkasjer enn skrå tak, da vann i større grad kan bli stående på takflaten.

Oppsamling av vann, for eksempel som følge av løv, barnåler eller utilstrekkelig fall mot sluk, kan over tid medføre økt belastning på tekkingen og risiko for slitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking 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.

Tiltak:

Regelmessig kontroll av taktekking og ventilasjon vil bidra til å bevare undertaket og forlenge levetiden.

Treverk som fortsatt er tørt, fast og uten tegn til råte, har imidlertid svært god holdbarhet og kan fungere tilfredsstillende i mange år.

Konsekvens:

Undertaket er eldre og viser normal aldring. Uten jevnlig overvåkning og vedlikehold kan det over tid medføre fuktopptak, lekkasjer og skader i taktro, isolasjon og tilhørende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vinduer

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaringsdag.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Konsekvens/tiltak: Moderne vinduer har generelt bedre isoleringsevne enn eldre vinduer med enkelt glass. Eldre vinduer uten isolerglass slipper ut mer varme og gir høyere varmetap. Nye vinduer med to- eller trelags isolerglass har lavere U-verdi og bidrar dermed til bedre energieffektivitet og inneklima.

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Dører

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punktering ved befaringsdag. Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punktering i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Konsekvens: Værslitte terrassebord har redusert levetid og kan gi svekket overflate og økt risiko for videre nedbrytning.

Tiltak:

Vedlikehold som rengjøring og overflatebehandling anbefales. Skadde bord bør skiftes, og utskifting må påregnes på sikt.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens:

Manglende gnistfanger under sotluke kan medføre økt risiko for at glør eller sot faller ut på underlaget og kan gi brannfare.

Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet gnistbeskyttelse under sotluken, for eksempel i form av plate i ubrennbart materiale.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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

Det er påvist svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak: Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Konsekvens:

Eldre kjøkkeninnredning med svelling på fronter har redusert levetid og kan ha svekket funksjon og videre nedbrytning over tid.

Tiltak:

Utskifting av skadde fronter kan vurderes. Oppgradering eller fornyelse av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Kjeller - Kjøkken/hobbyrom - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Konsekvens:

Eldre kjøkkeninnredning med manglende bruksfunksjoner/løsninger gir redusert

funksjonalitet og kan oppleves lite hensiktsmessig i bruk.

Tiltak:

Oppgradering eller fornyelse av kjøkkeninnredningen anbefales for å oppnå bedre funksjon og bruksegenskaper.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstillende gjeldende krav i TEK.

Avløpsrør

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. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Konsekvens:

Når felles avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak:

Nye drenering rundt boligen.

Konsekvens:

Eldre drenering kan ha redusert funksjonsevne, noe som øker risikoen for fuktskader

på grunnmur, kjeller og fundament. Dette kan medføre sprekker, muggvekst og råteskader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. I bod ved kjellerstue er det registrert riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengforhold på nordsiden, med fjell nærme konstruksjonen, kan medføre at vann ledes mot grunnmuren. Det er i dette området målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg i hobbyrom.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Terrengforhold som leder vann mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen. Påviste forhøyede fuktverdier indikerer risiko for fuktskader og nedbrytning av materialer over tid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen, som forbedring av drenering og terrengtilpasninger, bør vurderes. Eventuelle fuktskadede materialer må påregnes utbedret.

TG3

Rom Under Terreng

Det er i utforet vegg på hobbyrom registrert 21 vektprosent fuktighet.

Det påpekes at det er kun deler av vegg som er under terreng.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Plast i utforet vegg mot yttervegg under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Løsningen kan medføre at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for mugg- og råteskader i skjulte bygningsdeler.

Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved tegn til fukt, lukt eller skader anbefales nærmere undersøkelser. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra konstruksjonens

oppbygning og tilstand.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun åpning av utforet vegg på hobbyrom i underetasjen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med, utskifting av overflater, oppbygging av utforet vegg osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

1.Etasje - Bad - Generell

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Flislagt baderom fra ukjent byggeår.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.

Originalt støpejerns sluk.

Varmekabler(begrenset styrke) og stråleovn på vegg.

Innredning og sanitærutstyr:

Profilerte, folierte fronter og servant

Speil med lysarmatur på vegg.

Gulvmontert toalett.

Badekar med dusjstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet kan ha mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav.

Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

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

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
 - Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
 - Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
 - Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
 - Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
 - Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist svelling i baderomsinnredning, samt at plater på vegg er løse i bunn ved enkelte punkter.
- Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerom fra byggeår med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret. Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Våtrom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og

fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.

Originalt støpejerns sluk.

Innredning og sanitærutstyr:

Utslagsvask i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Arbeidsbenk.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Konsekvens:

Vaskerommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige symptomer på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av vaskerommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner bør forventes.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet er opprinnelig et toalettrom, men det er etablert dusjhode tilkoblet servant, og rommet har vært benyttet til dusjing. Dette medfører økt vannbelastning utover det rommet er tiltenkt.

Det er registrert støpejernsluk som har passert forventet levetid.

Samlet vurderes rommet til tilstandsgrad 3 på bakgrunn av bruk, alder og økt risiko for fuktskader.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning i våtrommet og dermed mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og slitasje. Forholdet vurderes som en funksjonsmessig svakhet, uten at det er observert direkte skader på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet. Tiltaket er normalt enkelt

og kan bidra til bedre ventilasjonsforhold og redusert fuktbelastning.

-

Det er pr. idag ingen behov for tiltak.

Det er ikke unormalt at dører og vinduer blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører, vinduer og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

TGIU

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstand og funksjon er derfor ikke verifisert, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har flatt tak, som er kledd og lukket.

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell

inspeksjon på befaringstidspunktet. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er

ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger spiler.

Konsekvens:

For store åpninger mellom spilene gir redusert sikring og kan medføre risiko for at barn kan falle gjennom eller sette fast hode eller kropp. Forholdet er uheldig for sikker bruk av trappen.

Tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom økt sikkerhet ønskes, kan avstanden mellom spilene reduseres, for eksempel ved ettermontering eller tilpasning av eksisterende rekkverk i henhold til gjeldende anbefalinger i TEK.

Håndløper.

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger for sikker bruk av trapp.

Tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, anbefales det å montere håndløper i henhold til gjeldende krav i TEK.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen, og kjenner følgelig ikke eiendommens tilstand.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 92 kvm: Stue, bad, gang, kjøkken og 3 soverom

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 86 kvm: Garderobe, entré, 2 boder, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og kjøkken/hobbyrom

Garasje:

BRA-e 25 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til Skausnaret 17, en meget sjarmerende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Toppåsen/Prinsdal.

BOLIGEN ROM FOR ROM:

Boligen har asfaltert og stenbelagt adkomst.

Inngangsparti:

Inngangspartiet har adkomst via utvendige trapper til hver boenhet. Området fremstår oversiktlig med beplantning og asfaltert gårds plass foran boligen. Eiendommen

disponerer også garasje med gode lagringsmuligheter samt biloppstillingsplass foran garasjen.

Uderetasje:

Entré/gang:

Vel innenfor inngangsdøren møtes man av en romslig entré/gang, hvor det er gode muligheter for å etablere praktiske løsninger for lagring av yttertøy og sko. Fra entrét er det adkomst til toalett, og videre fra gangen er det tilgang til øvrige rom.

Garderobe:

I tilknytning til gangen finner man et rom definert som garderobe. Rommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe og har gode oppbevaringsmuligheter.

Toalettrom:

Praktisk toalettrom som egner seg godt ved travle morgener eller når man har besøk. Toalettrommet er innredet med originalt støpejernsluk, naturlig ventilasjon, veggmontert stråleovn, servant med dusj tilkoblet, gulvmontert toalett og malt betong gulv.

Vaskerom:

Med praktisk adkomst fra entré/gang finner man boligens vaskerom. Rommet har belegg på gulv samt plastsluk med belegg klemt under klemring. Vaskerommet er innredet med glatte, folierte fronter på overskap, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap og kum i rustfritt stål. Fjernvarme/varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Hobby/arbeidsrom:

Romslig rom hvor det er gode muligheter til å innrede etter eget ønske. Rommet er allerede innredet med stor skyvedørsgarderobe og kjøkken. Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter med heldekkende kum i rustfritt stål. (Rommet er ikke godkjent for varig opphold).

Peisstue:

Fra trapperom i underetasjen er det videre tilgang til peisstue. Stuen har god størrelse og fremstår som et hyggelig rom med plass til sofagrupp. Rommet har peisovn som bidrar til lun atmosfære og oppvarming. (Rommet er ikke godkjent for varig opphold).

Vaskerom:

Videre inn fra peisstuen er det tilgang til eget vaskerom/tørkerom. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål og arbeidsbenk, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod:

Boligen har to praktiske boder med god lagringsplass, hvorav én har tilgang fra

peisstuen og én fra entréen.

1.etasje

Stue med utgang til markterrasse og hage:

Videre opp fra trappegangen til 1. etasje blir du møtt av en romslig stue med gode muligheter for innredning i flere soner samt alternative møbleringsmuligheter. Her kan man innrede etter eget ønske med TV-krok og ønsket møblement i den ene enden, og spisebord i den andre enden – mulighetene er mange. Rommet fremstår som en åpen og luftig avdeling som egner seg ypperlig for å invitere venner og familie til sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til markterrasse på ca. 44 m² med vestvendt beliggenhet og videre adkomst til hage og beplantning. På varme sommerdager ligger alt til rette for å flytte middagen ut, invitere venner og familie eller bare nyte rolige stunder i solen. Hagen fremstår som et lunt og trivelig uteområde hvor både voksne og barn kan trives og nyte fine dager utendørs.

Kjøkken:

Romslig kjøkken i separat rom med eldre kjøkkeninnredning bestående av profilerte, folierte fronter og enkelte vitrinefronter. Kjøkkenet har laminatbenkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål, fliser over benkeplate samt lysstoffrør under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp, stekeovn og et frittstående kombi kjølfryseskap.

Det er montert komfyrvakt.

Tre soverom:

I 1. etasje finner du tre gode soverom av fin størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord. Rommene har en fleksibel utforming og kan enkelt tilpasses ulike behov, enten man ønsker barnerom, kontor eller gjesterom.

Baderom:

Romslig, flislagt baderom av eldre standard. Baderommet er innredet med glatte høyglansfronter og dobbel heldekkende servant, speil på vegg med lysarmatur over speil, gulvmontert toalett, badekar samt dusj med vegger i glassbyggestein, sluk i sonen og dusjstyr. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, 2 stk. aluminiumsluk fra byggeår samt varmekabler i gulv.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, laminat på kjøkken og et soverom, og belegg i bod. Det er betonggulv på toalett og vaskerom, og tregulv i kjellerstue. Øvrige gulv har 3-stavs parkett.

Vegger: Våtromsplater på bad. Det er tapet på to soverom, i gangen i 2. etasje og på toalettrommet. Panel i bod, og mur på vaskerom og bod. For øvrig er det malt panel og

glatte, malte veggflater.

Himling: Glatte, malte himlingsflater på toalettrom, vaskerom og kjøkken. Ellers er det malt panel. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,43 m, og i kjellerstuen til ca. 2,33 m.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er benyttet kobberør for vannledninger fra oppføringstidspunktet. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe nedstøpte kobberør i badegulvet. Stoppekran er lokalisert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er originale og i støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning fra byggetidspunktet, basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og har et volum på 250 liter. Produksjonsåret er ukjent, men den er av nyere dato. Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks og er plassert i et rom med sluk.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er lokalisert i felles trappegang og har automatsikringer med jordfeilbrytere. Anlegget har 16 fordelingskurser og en hovedsikring på 40 Amp. Det er montert selvavlesende strømmåler.
- Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er opplyst at panelovnen i stuen ikke fungerer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Utbedring av Elvia rapport, datert 23.02.2026, saksnr. 5515693. Oppgradert sikringsskap med nytt OV, overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utført av Ess Installasjon AS.

Parkering

Egen garasje og mulighet for parkering foran garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 6658559

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og en murt peisovn for vedfyring i kjellerstuen. På badet er det varmekabler i gulvet og en veggmontert stråleovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 366 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 237,00

Renovasjonsgebyr: kr 8182,54

Vann- og avløpsgebyr: kr 12946,88

Totalt: kr 21366,42

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 739 263 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 957 051 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 190, bruksnummer 334 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.01.1969 - Dokumentnr: 1969/1105-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Tinglyst erklæring om tilknytning til og bruk av offentlig vann- og avløpsanlegg.
Inneholder bestemmelser om eiers ansvar for private ledninger, vedlikehold og kommunens rettigheter ved drift og inspeksjon.

20.01.1969 - Dokumentnr: 1969/1106-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eier forplikter seg til å koble eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når kommunen krever dette, samt betale tilhørende gebyrer

19.06.1969 - Dokumentnr: 1969/9771-1/105 - Best. om adkomstrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Erklæring opprettet i forbindelse med deling av tomannsbolig/eiendom. Servitutten regulerer rettigheter og plikter mellom de oppdelte eiendommene, herunder gjensidig adkomst for vedlikehold og reparasjon, rett til takfall og gesims mot nabodel, samt rett til fremføring og vedlikehold av vann- og kloakkledninger over naboeiendommen.
Videre inneholder erklæringen bestemmelser om felles vedlikehold av ledningsanlegg og septiktank, begrensninger på gjerde-/hekkhøyde samt krav om samordnet utvendig vedlikehold og maling av bygningen for å bevare helhetlig uttrykk.

27.06.1969 - Dokumentnr: 1969/10379-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om rett til å føre vann-, overvanns- og spillvannsledninger over tilgrensende parseller, samt regler om vedlikehold og tilgang til reparasjon og ettersyn av felles ledninger.

26.09.1969 - Dokumentnr: 1969/15762-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Midlertidig dispensasjon fra byggeforskrifter knyttet til garasje, blant annet vedrørende avstand til vei og fundamentering. Bygningsrådet kan kreve tiltaket endret eller fjernet uten erstatning.

26.02.1970 - Dokumentnr: 1970/3488-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kjellerrom (peisestue/hobbyrom) er godkjent kun til midlertidig opphold og kan ikke benyttes som varig oppholdsrom eller til nattopphold.

28.02.1970 - Dokumentnr: 1970/3576-2/105 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vedlikeholdsplikt for vann- og kloakkledninger samt tak mellom eiendommene. Inneholder også regler om felles ansvar ved eventuell gjenoppbygging etter brann og koordinering av utvendig maling.

22.06.1973 - Dokumentnr: 1973/11762-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Midlertidig dispensasjon knyttet til garasjens plassering i forhold til avstandsbestemmelser i veiloven. Bygningsrådet kan kreve tiltaket endret eller fjernet uten erstatning

31.10.2005 - Dokumentnr: 2005/73241-1/105 - Pantedokument
Beløp: NOK 500 000
Pantlover: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av tomannsbolig, delt" for Skausnaret 17, datert 06.09.1972.

Det foreligger ferdigattest for "garasje" for Skausnaret 17, datert 31.01.1975.

Det foreligger ferdigattest for "garasje" for Skausnaret 17, datert 11.05.1970.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitærvløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger.

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, (SMÅHUSPLANEN) (plan-ID S-4220). Planen regulerer området til byggeområde for boliger.. 15.03.2006

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger i en hensynssone for steinsprang, markert som H310_2 i kommuneplanen.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

9 100 Fotograf (Drone + dagfoto)

3 500 Kommunale opplysninger

26 900 Markedspakke inkl: Stor finn annonse, ukens bolig i 7 dager, og Aktiv Treff

9 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

23 000 Takstmann inkl plantegning med mål

19 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 2 visninger inkludert 3 000,- fra visning nummer 3.

1 400 Grunnboksutskrift av heftelser/servitutter

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 142 720

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jonas Rajesan

Eiendomsmegler

jonas.rajesan@aktiv.no

Tlf: 413 67 981

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Rajesan

Eiendomsmegler

jonas.rajesan@aktiv.no

Tlf: 413 67 981

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884

Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

22.05.2026







2. Etasje
Skausnaret 17



Mats Nygård
Bygningsarkitekt / Tømrer

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



























1. Etasje
Skausnaret 17



Mats Nygård
 Byggesakkundig / Tømrermeister

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





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig over 2 plan

 Skausnaret 17, 1262 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 190, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22490-26055

Eiendomsverdi ref nr: VU1049

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Mats Nygård



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, 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 byggeteknisk kompetanse.

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Mats Nygård

Uavhengig Takstingeniør

mn@taksator.no

401 62 469

NITO



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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 2 plan med moderniserings behov.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse og flott hage.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peisovn og elektriske panelovner.

1.etasje.

Baderom.
Profilerte, folierte fronter og servant
Speil med lysarmatur på vegg.
Gulvmontert toalett.
Badekar med dusjstyr.

Eldre kjøkken.
Profilerte, folierte fronter, noe vitrine fronter.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn og et frittstående
kombi kjøll/fryseskap.
Komfyrvakt montert.

Underetasjen.

Toalettrom med originalt støpejernsluk.
Naturlig ventilasjon.
Ingen tilluft.
Veggmontert stråleovn.
Servant med dusj tilkoblet.
Gulvmontert toalett.
Malt betong gulv.
Utenpåliggende kobberrør.

Vaskerom.
Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Arbeidsbenk.
Varmtvannsbereider plassert i rommet.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter i hobbyrom.
Heldekkende kum i rustfritt stål.

Parkering i privat garasje.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig over 2 plan

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

Rom som på tegninger benevnt som kjellerstue.
Ved befaring er det registrert begrenset lysinnslipp, og vindu fremstår med høy plassering over gulv samt utadslående løsning. Forholdene medfører at krav til rømningsvei og dagslys for rom til varig opphold etter TEK17 ikke nødvendigvis er oppfylt.

Lovligheten av rommets bruk som oppholdsrom er ikke nærmere vurdert, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilfredsstiller gjeldende krav. Rommet bør derfor vurderes med hensyn til godkjenning for varig opphold.

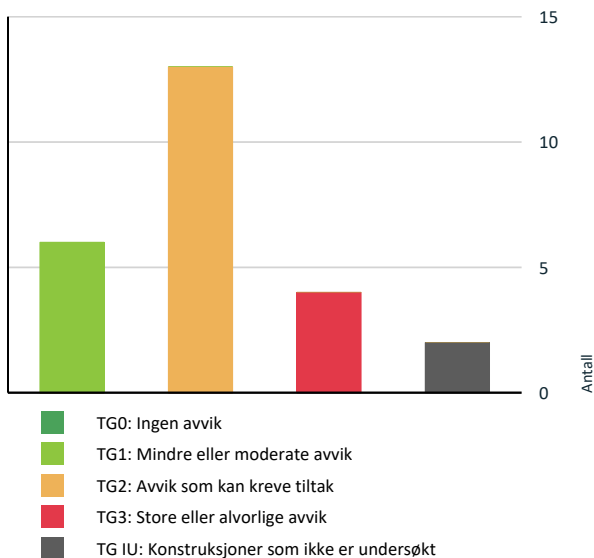
Ferdigattest på bolig datert 06.09.1972

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

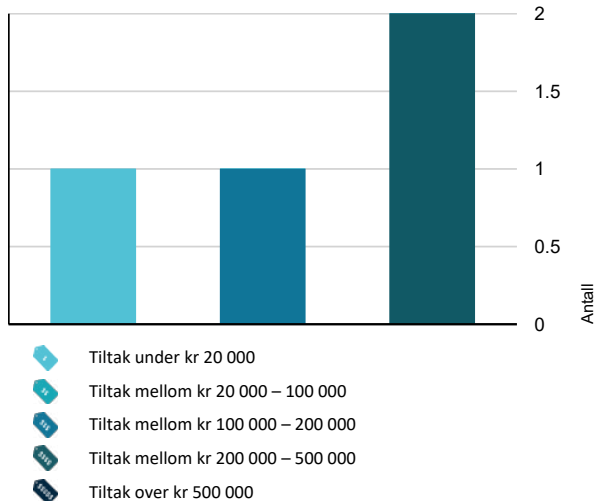
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringsstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringsstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, 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.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/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.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/hobbyrom > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN



Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som en (tilnærmet) flat takkonstruksjon i tre, teknet med asfaltpapp og/eller membran.

Takets overflate og konstruksjon er ikke inspisert, da sikker adgang til taket ikke har vært mulig uten etablering av særskilte sikringstiltak. Taket lar seg ikke inspiseres fra bakkenivå.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsl på taket eller inspeksjon fra stige.

Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av krav til fallsikring, og nødvendige sikringstiltak var ikke etablert på befaringstidspunktet.

Som følge av manglende adgang er takets materialtype, utførelse, fall/helning, sluk, gjennomføringer, beslag, overganger og generelle tilstand ikke vurdert.

Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering.

Bygningsdelen omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak og yttertekkning.

Når yttertak ikke er inspisert og materialvalg og utførelse ikke er verifisert, skal bygningsdelen ikke tilstandsvurderes.

Vurdering av avvik:

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

Taket er ikke inspisert grunnet manglende sikker adgang, og det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å tilstandsvurdere takkonstruksjon og taktekking.

Generelt om flate tak:

Flate tak er generelt mer utsatt for lekkasjer enn skrå tak, da vann i større grad kan bli stående på takflaten.

Oppsamling av vann, for eksempel som følge av løv, barnåler eller utilstrekkelig fall mot sluk, kan over tid medføre økt belastning på tekkningen og risiko for slitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Regelmessig kontroll av taktekkning og ventilasjon vil bidra til å bevare undertaket og forlenge levetiden.

Treverk som fortsatt er tørt, fast og uten tegn til råte, har imidlertid svært god holdbarhet og kan fungere tilfredsstillende i mange år.

Konsekvens:

Undertaket er eldre og viser normal aldring. Uten jevnlig overvåkning og vedlikehold kan det over tid medføre fuktopptak, lekkasjer og skader i taktro, isolasjon og tilhørende konstruksjoner.

IG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstand og funksjon er derfor ikke verifisert, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

IG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset ytterkledning.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

IG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Boligen har flatt tak, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

IG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1978 og 1992.
I underetasjen er de fleste vinduer koblet glass vinduer.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moderne vinduer har generelt bedre isoleringsevne enn eldre vinduer med enkelt glass. Eldre vinduer uten isolerglass slipper ut mer varme og gir høyere varmetap. Nye vinduer med to- eller trelags isolerglass har lavere U-verdi og bidrar dermed til bedre energieffektivitet og inneklima.

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre hev og senk skyvedør med trerammer og isolerglass.

Eldre entredør med treramme og sidefelt med glass.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.

Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder og fremstår med normal og forventet brukslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner.
Terrassegulv i impregneret trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning mot nabo.
Takmontert lysarmatur.

–

Det bemerkes noe avskalling av maling på terrassegulv.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Konsekvens:

Værslitte terrassebord har redusert levetid og kan gi svekket overflate og økt risiko for videre nedbrytning.

Tiltak:

Vedlikehold som rengjøring og overflatebehandling anbefales. Skadde bord bør skiftes, og utskifting må påregnes på sikt.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp fra bolig til garasje.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Laminat på kjøkken og et soverom.
Belegg i bod.
Betong gulv på toalett og vaskerom.
Tregulv i kjellerstue.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:

Våtromsplater på bad.
Tapet på 2 soverom og gang 2..etasje, samt toalettrom.
Panel i bod.
Mur på vaskerom og bod.
Ellers malt panel.

Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater på toalettrom, vaskerom og kjøkken.
Ellers malt panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

Takhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,33 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillerne å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Dersom eventuelle skjevheter er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggt teknisk konsulent.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peisovn for vedfyring i kjellerstue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Parafin ovn i trapperom, eier opplyser om at denne er frakoblet.

–

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens:

Manglende gnistfanger under sotluke kan medføre økt risiko for at glør eller sot faller ut på underlaget og kan gi brannfare.

Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet gnistbeskyttelse under sotluken, for eksempel i form av plate i ubrennbart materiale.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell sviikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen. For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført stikkvisse fuktsøk på innsiden av yttervegger under terreng med fuktdetektor på typisk utsatte steder. Kontrollerte punkter viste ikke unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Enkelte flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.

Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i utforet vegg på hobbyrom registrert 21 vektprosent fuktighet.
Det påpekes at det er kun deler av vegg som er under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Plast i utforet vegg mot yttervegg under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Løsningen kan medføre at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for mugg- og råteskader i skjulte bygningsdeler.

Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved tegn til fukt, lukt eller skader anbefales nærmere undersøkelser. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun åpning av utforet vegg på hobbyrom i underetasjen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med, utskifting av overflater, oppbygging av utforet vegg osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp som forbinder etasjene med beleggt i inntrinn.
Tette opptrinn.
Spilerekker i trevirke.
Rekkverkshøyde 90 cm.
Åpninger mellom spiler ca. 12,5-15 cm.
Ingen håndløper monteret.

Ingen unormale avvik utover normal brukslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte folierte innerdører i 2. etasje.
Lakkerte, glatte dører i underetasjen.
Dør med blyglass mellom entre og trapperom.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Det påpekes noe sprekker i bunn av dør til hobbyrom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garderobe ved entre - Skyvedørgarderobe med speil fronter.
Hobbyrom - Skyvedørgarderobe med speil/glatte fronter.
Et soverom - Plassbygde garderoreskap med glatte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.
Flislagt baderom fra ukjent byggeår.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.
Originalt støpejerns sluk.
Varmekabler (begrenset styrke) og stråleovn på vegg.

Innredning og sanitærutstyr:

Profilerte, folierte fronter og servant
Speil med lysarmatur på vegg.
Gulvmontert toalett.
Badekar med dusjstyr.

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

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

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svelling i baderomsinnredning, samt at plater på vegg er løse i bunn ved enkelte punkter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt hulltaking fra soverom, grunnet tykk vegg var det ikke mulig og komme igjennom. Baderommet har utenpåliggende rør.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret. Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befarings tidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Våtrom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.
Originalt støpejerns sluk.

Innredning og sanitærutstyr:

Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Arbeidsbenk.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Vaskerommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige symptomer på befarings tidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av vaskerommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner bør forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjone grenser til murvegg/yttervegger

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken.
Profilerte, folierte fronter, noe vitrine fronter.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt montert.

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.

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

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

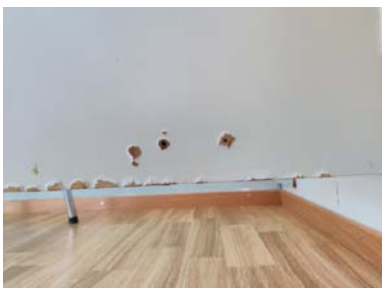
Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Konsekvens:

Eldre kjøkkeninnredning med svelling på fronter har redusert levetid og kan ha svekket funksjon og videre nedbrytning over tid.

Tiltak:

Utskifting av skadde fronter kan vurderes. Oppgradering eller fornyelse av kjøkkeninnredningen må påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringsstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

KJELLER > KJØKKEN/HOBBYROM

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter i hobbyrom.
Heldekkende kum i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Konsekvens:

Eldre kjøkkeninnredning med manglende bruksfunksjoner/løsninger gir redusert funksjonalitet og kan oppleves lite hensiktsmessig i bruk.

Tiltak:

Oppgradering eller fornyelse av kjøkkeninnredningen anbefales for å oppnå bedre funksjon og bruksegenskaper.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med originalt støpejernsluk.
Naturlig ventilasjon.
Veggmontert stråleovn.
Servant med dusj tilkoblet.
Gulvmontert toalett.
Malt betong gulv.
Utenpåliggende kobberrør.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Rommet er opprinnelig et toalettrom, men det er etablert dusjhode tilkoblet servant, og rommet har vært benyttet til dusjing. Dette medfører økt vannbelastning utover det rommet er tiltenkt.

Det er registrert støpejernsluk som har passert forventet levetid.

Samlet vurderes rommet til tilstandsgrad 3 på bakgrunn av bruk, alder og økt risiko for fuktskader.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning i våtrommet og dermed mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og slitasje. Forholdet vurderes som en funksjonsmessig svakhet, uten at det er observert direkte skader på befaringdagen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet. Tiltaket er normalt enkelt og kan bidra til bedre ventilasjonsforhold og redusert fuktbelastning.

–

Det er pr. idag ingen behov for tiltak.

Det er ikke unormalt at dører og vinduer blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører, vinduer og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet kobberør for vannledninger i boligen. Kobberør er en tradisjonell løsning og var vanlig på oppføringstidspunktet. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og tilstand er vurdert ut fra synlige deler og alder.

–

Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

–

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Bereder og varmtvannsanlegg er ikke vurdert i detalj, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.

Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringdagen.

Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstillende gjeldende krav i TEK.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Gamle/originale avløpsrør i støpejern.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens:

Når felles avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom
Volum: 250 liter.
Produksjonsår: ukjent, nyere.

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks(bryterstyrt)

–

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

–

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Det er opplyst om at panelovn i stue ikke fungerer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
16 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2026.

Utbedring av Elvia rapport, datert 23.02.2026, saksnr. 5515693.

Oppgradert sikringssskap med nytt OV, overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utført av Ess Installasjon AS

Inntak og sikringssskap

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

Nei

Tilstandsrapport

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.



📍 TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrang rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terrang bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrenghorholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Terrangforhold på nordsiden, med fjell nærme konstruksjonen, kan medføre at vann ledes mot grunnmuren. Det er i dette området målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg i hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Terrangforhold som leder vann mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen. Påviste forhøyede fuktverdier indikerer risiko for fuktskader og nedbrytning av materialer over tid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen, som forbedring av drenering og terrangtilpasninger, bør vurderes. Eventuelle fuktskadede materialer må påregnes utbedret.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig stoppekran til boligen plassert i kum utenfor inngangsparti.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser. På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene. Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Rundt kjellervinduet er det etablert lysgrav.
Avstanden fra terrengnivå og ned i lysgraven overstiger 50 cm, noe som kan utgjøre en fare for fall. Ifølge byggtেকnisk forskrift (TEK17) § 10-3 skal byggverk sikres slik at personer ikke utsettes for fare ved fall.

Rekkverk ved lysgrav er 40cm .

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringsstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger spiler.

Konsekvens:

For store åpninger mellom spilene gir redusert sikring og kan medføre risiko for at barn kan falle gjennom eller sette fast hode eller kropp. Forholdet er uheldig for sikker bruk av trappen.

Tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom økt sikkerhet ønskes, kan avstanden mellom spilene reduseres, for eksempel ved ettermontering eller tilpasning av eksisterende rekkverk i henhold til gjeldende anbefalinger i TEK.

Håndløper.

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger for sikker bruk av trapp.

Tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, anbefales det å montere håndløper i henhold til gjeldende krav i TEK.

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

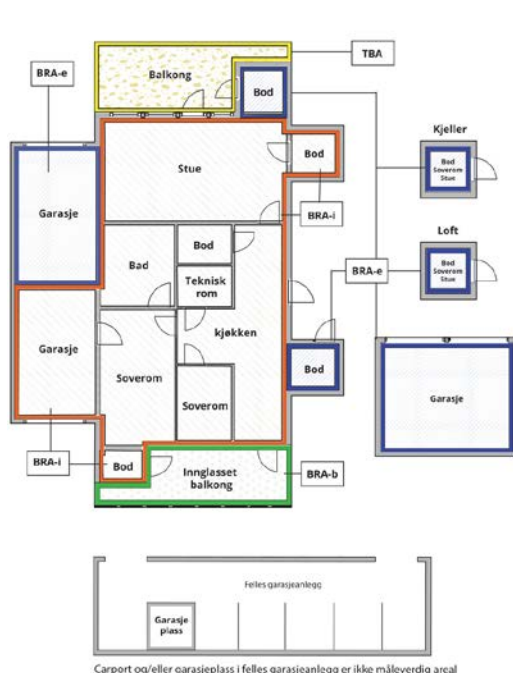
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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 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

Tomannsbolig over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	44
Kjeller	86			86	
SUM	178				44
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, bad, gang, kjøkken, 3 soverom		
Kjeller	Garderobe, entré, 2 boder, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, kjøkken/hobbyrom		

Kommentar

1.etasje.

Stue, 3 soverom, kjøkken og bad.

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca.44 m²

Kjeller.

Entre, garderobe, 2 bod, toalettrom, hobbyrom, kjellerstue og vaskerom.

–

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Rom som på tegninger benevnt som kjellerstue.

Ved befaring er det registrert begrenset lysinnslipp, og vindu fremstår med høy plassering over gulv samt utadslående løsning. Forholdene medfører at krav til rømningsvei og dagslys for rom til varig opphold etter TEK17 ikke nødvendigvis er oppfylt.

Lovligheten av rommets bruk som oppholdsrom er ikke nærmere vurdert, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilfredsstillende gjeldende krav. Rommet bør derfor vurderes med hensyn til godkjenning for varig opphold.

Ferdigattest på bolig datert 06.09.1972

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026.

Utbedring av Elvia rapport, datert 23.02.2026, saksnr. 5515693.

Oppgradert sikringskap med nytt OV, overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utført av Ess Installasjon AS.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige målte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Gro Sidsel Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	334		0	596 m ²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse

Skausnaret 17

Hjemmelshaver

Lie Nils Bertram

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitærløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 596 m² i følge Arealbekreftelse fra Oslo Kommune.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr. 21 366,42,-.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra Oslo kommune (Kemnerkontoret), og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Ferdigattest på garasje datert 31.01. 1975

Garasje

Gruslagt dekke.

Vegger og tak i leca og trekonstruksjoner.

Pulttak belagt med papp.

Manuell vippeport i treverk. (Råte i port)

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 bygningssakkyndig 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.

Skadegjører: 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 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.

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.



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

Per Morten Lie

Boligen

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

Skausnaret 17

1262 Oslo

0301-190/334/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen, og kjenner følgelig ikke eiendommens tilstand.



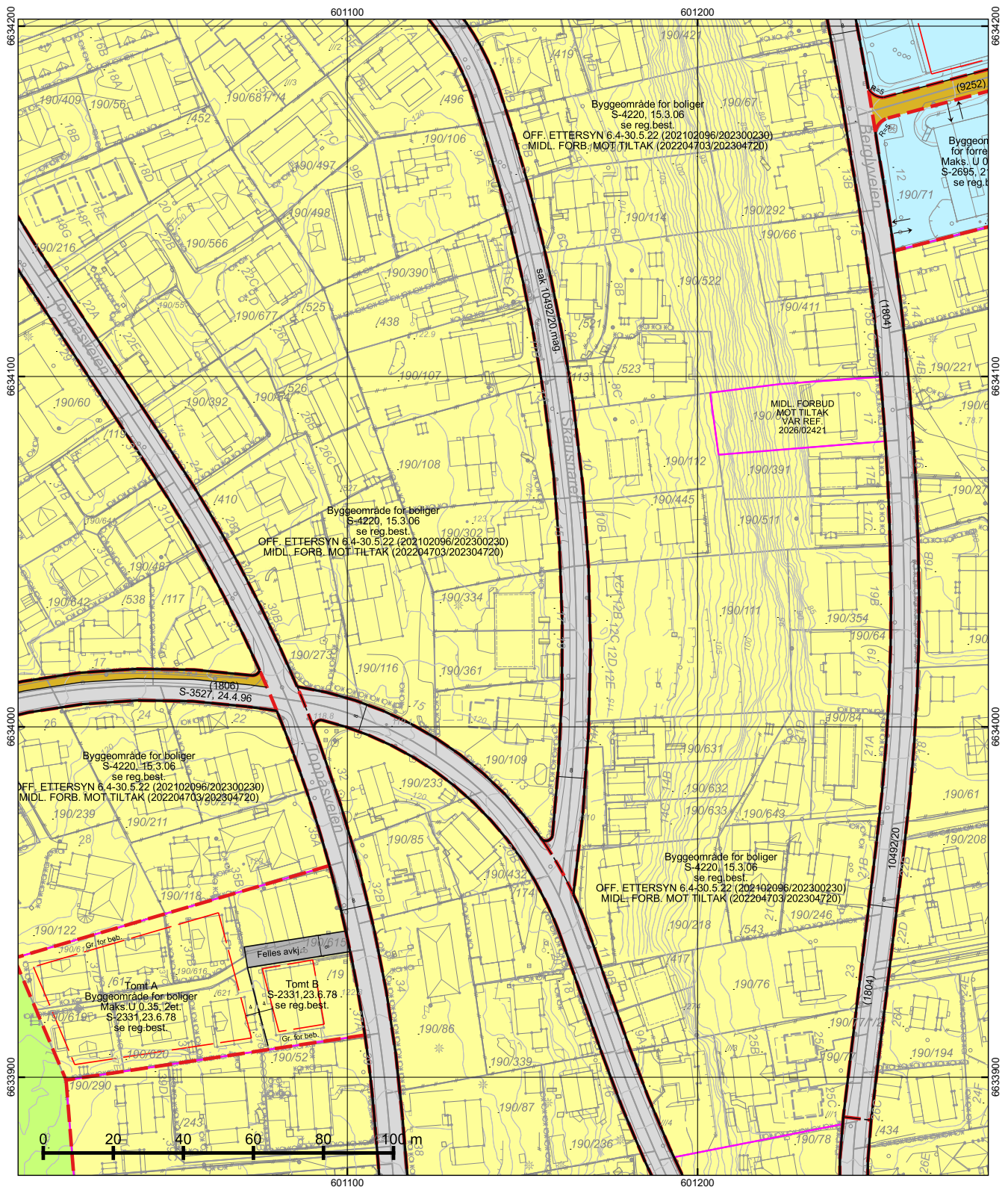
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 01.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

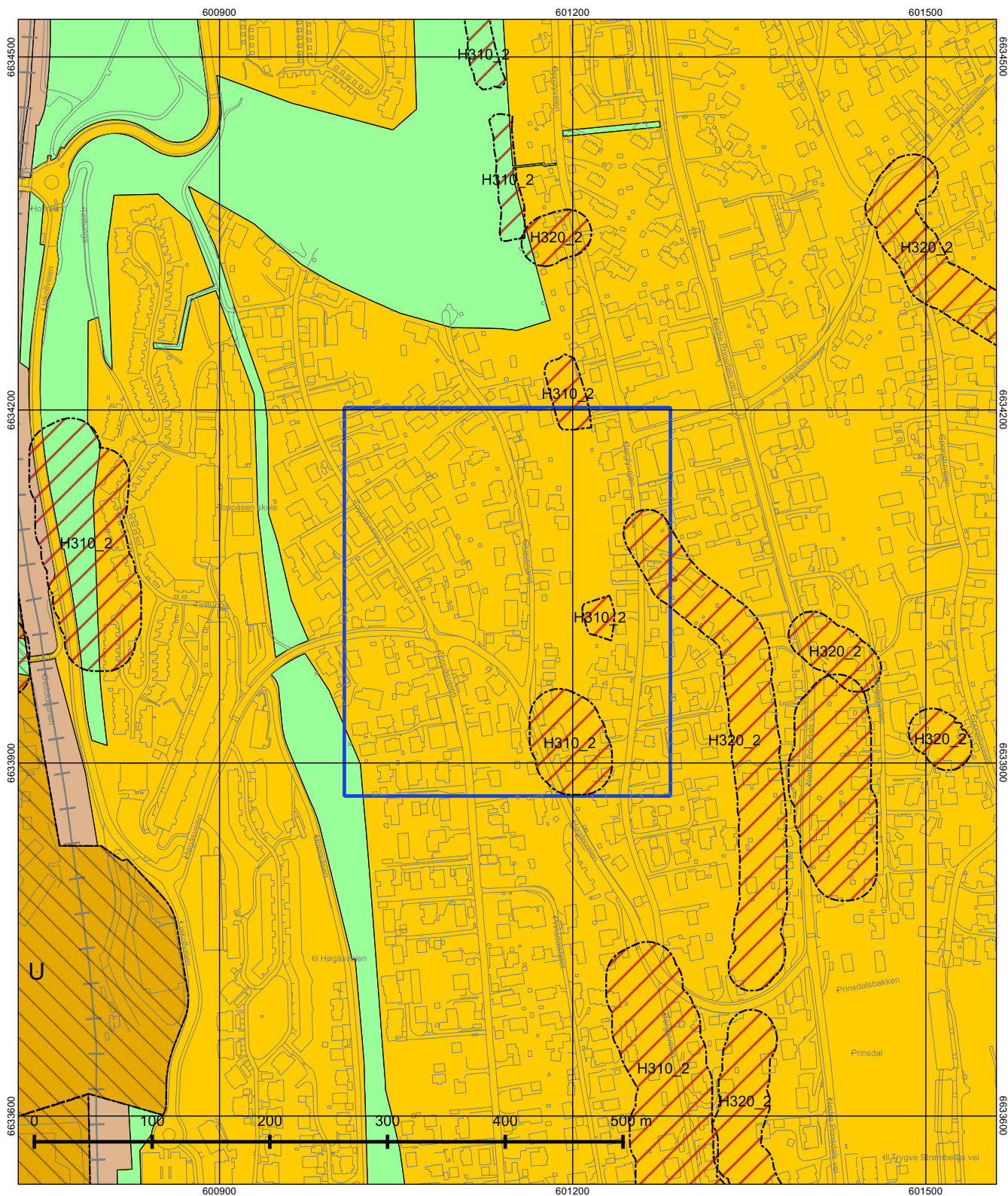
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157081/ 86531835	Deres ref.:
Adresse: Skausnaret 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 190/334	

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)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157081/86531835
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Rajesan
SKAUSNARET 17

Dato: 01.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531835
9173279

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.190 BNR. 334

Vi viser til bestilling av 20260501 for SKAUSNARET 17.

GNR. 190 BNR. 334

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.1967.

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

596 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

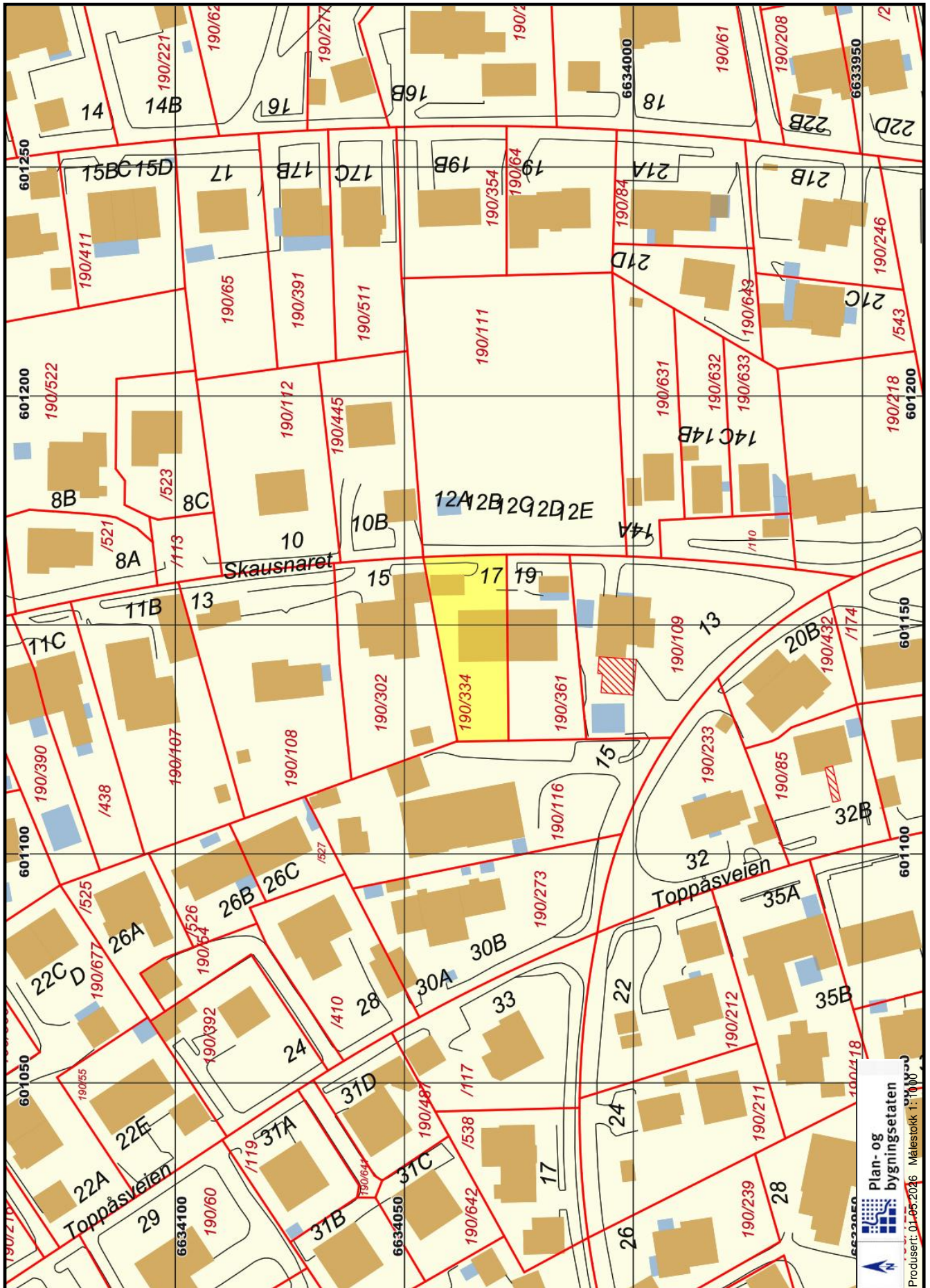


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

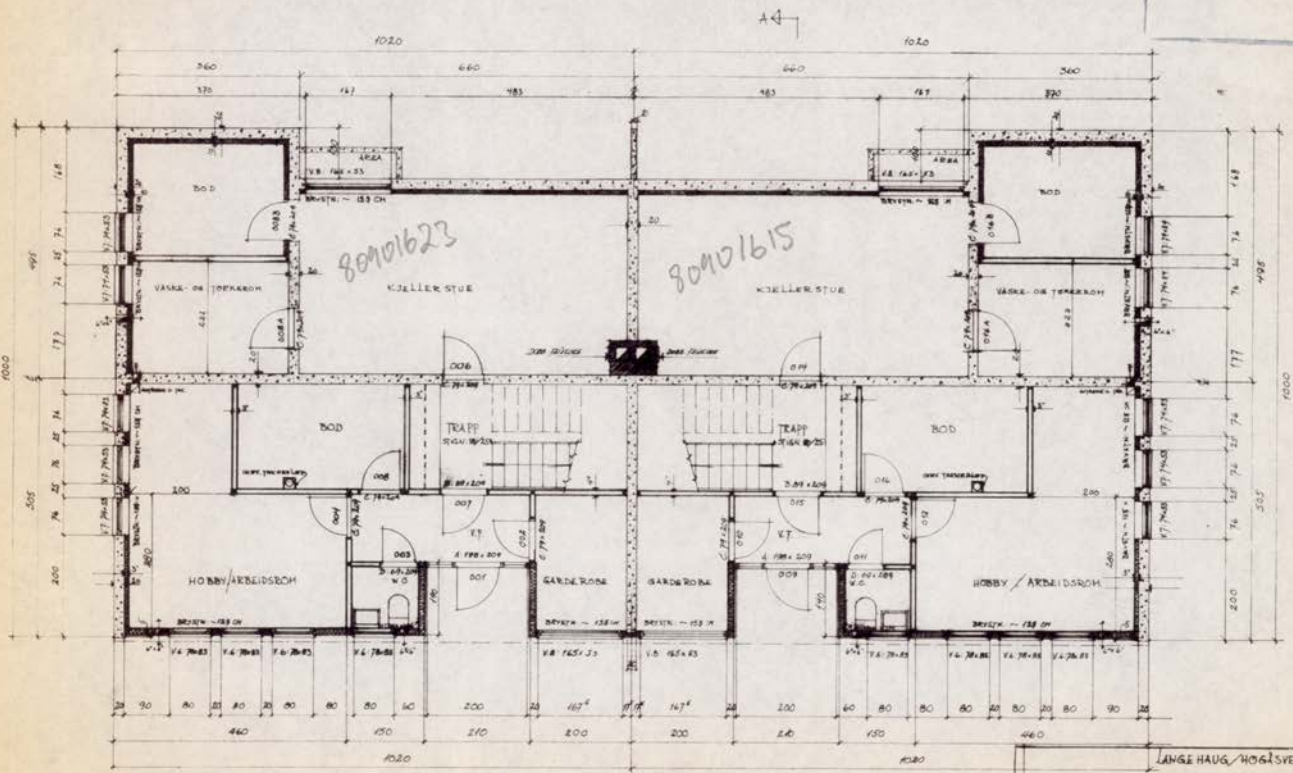
Besøksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](https://www.vahls.no)
www.pbe.oslo.kommune.no

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 bygningssetaten
 Produisert: 01-06-2016 Målestokk 1:1000

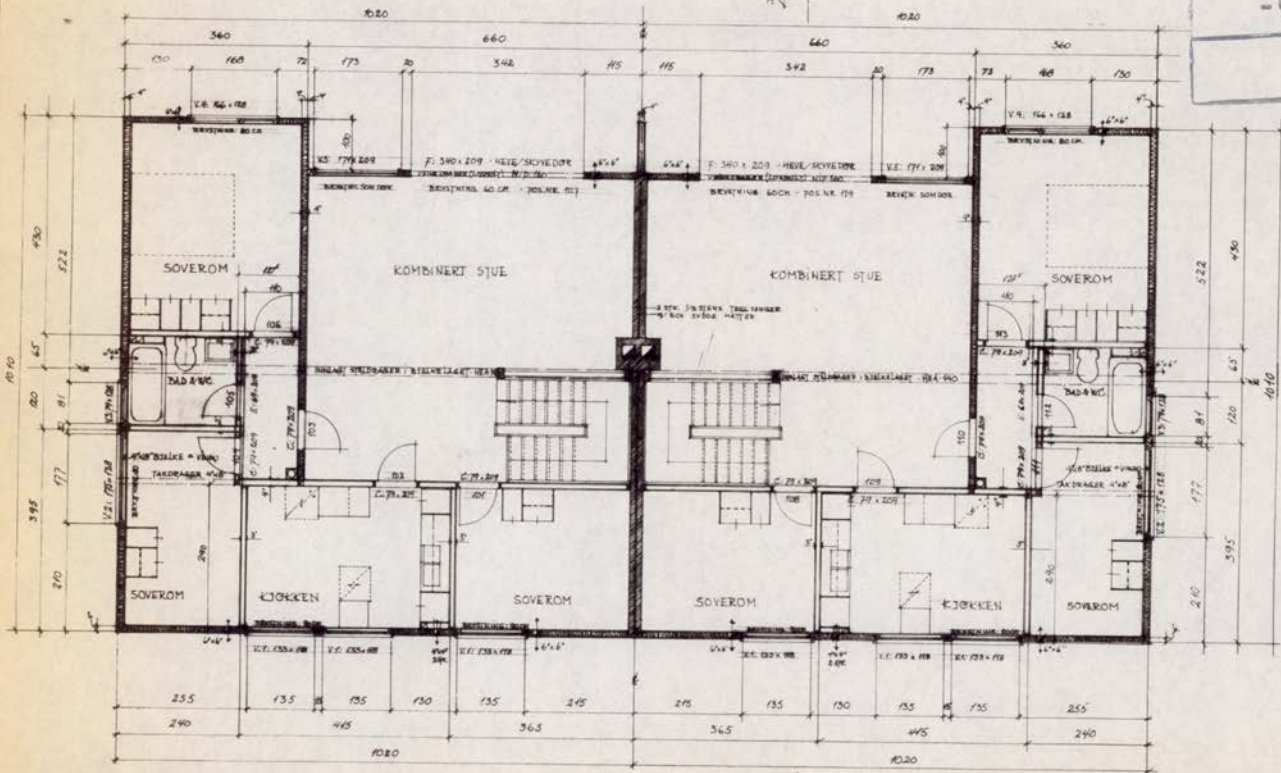
OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 - 9 JAN 1970



LANGE HAUG, HOGSTVEIEN	
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG	NO 1:100
PLAN AV KJELLERETASJE 1. INNGANG	DATE 1948
THORUP & THORUP	NO 190
ARKITEKTFIRMA AS	NO 334
W.M. THORSEN 10 - OSLO 1 - TLF. 0055 90	NO 11
	A-01

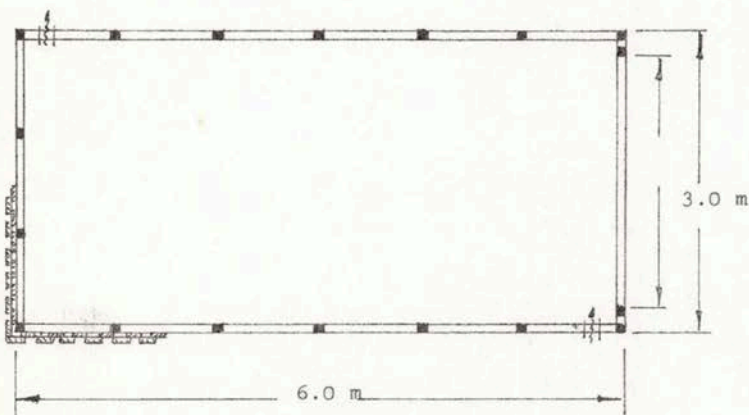
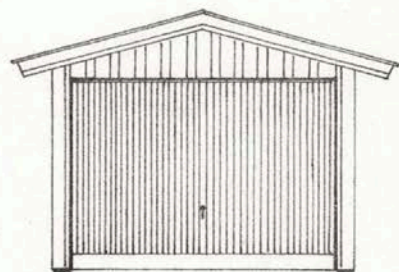
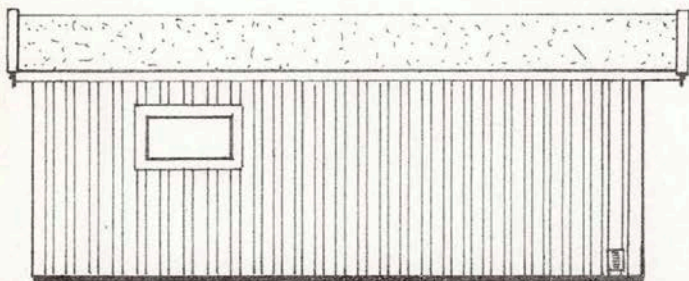
81-49 BARNETT PLANET
 81-48 BARNETT PLANET
 81-47 BARNETT PLANET
 81-46 BARNETT PLANET
 81-45 BARNETT PLANET
 81-44 BARNETT PLANET
 81-43 BARNETT PLANET
 81-42 BARNETT PLANET
 81-41 BARNETT PLANET
 81-40 BARNETT PLANET
 81-39 BARNETT PLANET
 81-38 BARNETT PLANET
 81-37 BARNETT PLANET
 81-36 BARNETT PLANET
 81-35 BARNETT PLANET
 81-34 BARNETT PLANET
 81-33 BARNETT PLANET
 81-32 BARNETT PLANET
 81-31 BARNETT PLANET
 81-30 BARNETT PLANET
 81-29 BARNETT PLANET
 81-28 BARNETT PLANET
 81-27 BARNETT PLANET
 81-26 BARNETT PLANET
 81-25 BARNETT PLANET
 81-24 BARNETT PLANET
 81-23 BARNETT PLANET
 81-22 BARNETT PLANET
 81-21 BARNETT PLANET
 81-20 BARNETT PLANET
 81-19 BARNETT PLANET
 81-18 BARNETT PLANET
 81-17 BARNETT PLANET
 81-16 BARNETT PLANET
 81-15 BARNETT PLANET
 81-14 BARNETT PLANET
 81-13 BARNETT PLANET
 81-12 BARNETT PLANET
 81-11 BARNETT PLANET
 81-10 BARNETT PLANET
 81-9 BARNETT PLANET
 81-8 BARNETT PLANET
 81-7 BARNETT PLANET
 81-6 BARNETT PLANET
 81-5 BARNETT PLANET
 81-4 BARNETT PLANET
 81-3 BARNETT PLANET
 81-2 BARNETT PLANET
 81-1 BARNETT PLANET

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 - 9 JAN 1970



5/9-69 BEREGNING OG BOK
 KUNNENNINGEN 1969/1970
 5/9-69 HUS TILBUDNING OG
 SKULDSATT - KLARING
 5/9-69 HUS TILBUDNING OG
 SKULDSATT - KLARING

LANGENHAUG, HOGSTVEIEN	MAK 1:100	DRUKNINGSDAT
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG	DATE 9-9-68	L. NR.
PLAN 11 1 ETASJE	L. NR. 190	TEGNING NO.
THORUP & THORUP	L. 2334	A-02
ARKITEKTFIRMA A/S WM. THORSENCT. 17-06LQ1-TLF. 6085 50	PART II	



Gnr. 190, bnr. 334.

1

Karlshus Bruk, RÅDE

Garasje type OMEGA.

Stående kledning.

3.9.67.7.9.

Arbeidets art

Garasje

Arbeidssted

Skausnaret 17

Matr.nr.

Gnr. 190, bus. 334

Jnr.

73/1223

Byggherre

Nils S. Lie
Skausnaret 17

HAUKFLO.

Ansvarshavende

d.s.

OF/AG

Dato

31. januar 1975

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

O. Fjellanger



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5^{III} * OSLO I
Ove/SP

KOPI

Oslo, den 6/9-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.190, bnr.334, Skausnaret 17, Hauketo.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Tomannsbolig, delt.

Byggherre
Herr Nils R.Lie, Skausnaret 17, Hauketo.

Byggemelder
Ark.ene Thorup & Thorup, Wdm.Thranesgt.10, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmerm.Knut Langehaug, Jonsokveien 5, Simensbråten.

Journalnr.
68/1303

Avsluttende synsforretning
21/3-72

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

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

O. Ue
.....
Dirigert
Olav Vevle

er merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og fore-else før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-ller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • OSLO I
OVe/SP

KOPI

Oslo, den 6/9-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.190, knr.361, Skausnaret 19, Hauketo.
Arbeidets art
Nybygg.
Bygningens art
Delt tomannsbolig.
Byggherre
Herr Thor Birger Gran, Skausnaret 19, Hauketo.
Byggemelder
Ark.ene Thorup & Thorup, Wdm.Threnesgt.10, Oslo 1.
Ansvarshavende
Tømmerm.Knut Langehaug, Jonsokvn.5, Simensbråten.

Journalnr.
68/1303
Avsluttende synsforretning
21/3-1972

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

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

O. Ve
Ole Veivle

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

1105

20 JAN 1969

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 13. HøgåsveienGnr. 190 Bnr 334 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-

reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller som følge av at avløpet hemmes av høvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 16/1 1969Georg Gerken
SkjøtteinnehaverKnut Langehaug
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, .../.... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes i

SL

1106

20 JAN 1969

Undertegnede som eier av mat. nr. 13 Høgåsveien Gnr. 190
Brnr. 334, avgir nedenstående erklæring som skal ting -
lyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses
uten Oslo vann - og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 13 Høgåsveien Gnr. 190
Br. nr. 334 forplikter seg til å forbinde eiendommens
overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som
helst kommunen måtte forlange det, samt å innbetale vann
og kloakkvesenet det fastsatte gebyr når overvannsled -
ningen blir lagt.

Oslo 16/1 - 69.

Gebyr. Eni kem.

Knut Longehaug

Avskriftens riktighet bekreftes i

J.K

9771 19 JUNI 1969

E r k l æ r i n g .

I anledning av at Oslo bygningsssjef har tillatt deling av eiendommen gnr.190, bnr.334 som er bebygget med en tomannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
4. Hvis del av bygningen rives må felles pipestokk bli stående.
5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
6. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
7. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
8. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
9. Det assuransemessige forhold samt mulig private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
10. Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:

Skjøteinnhaver:

Avskriftens siktighet, L. 1969/9771/105

Avskriftens siktighet bekreftes

VLO

10379

27 JUNI 1969

Undertegnede som eier av matr.nr.13 Høgåsveien
Gnr. 190 Br.nr. 334 avgir nedenstående erklæring
som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som
ikke kan avlyses uten Oslo vann - og kloakkvesens
samtykke.

Eier av matr. nr. 13 Høgåsveien Gr.nr. 190 Br.nr.
334 gir fremtidig utskilte parseller rett til å
føre vann - overvann - og spillvannsledninger over
hverandres parsell om nødvendig, samt adgang til
nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme
sted når dette er påkrevd.

De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk
ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann - og kloakkvesen har rett til når som helst
å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når
dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tek -
niske grunner eller for å få gjeldende reglement og
gitte pålegg respektert.

Oslo, den 24/1 -69.

Knut Langehaug *Knut Langehaug*

Avskriftens riktighet bekreftet
Wg.

26 SEP 1969
 15762

Erklæring

vedrørende

Gnr. 190, bnr. 334, Skausnaret 17.

Eiendom

Garasje.

69/1810

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 18.9.69 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsloven

~~vedtatt for Oslo~~ meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i

lovs
 samme ~~vedtaks~~ § 71 og
 bygningsvedtektens § 79
~~byggeforskriften~~ §

~~bygningsvedtektens~~

i anledning: avstand til midt vei og manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den

25/9.1969.

Torbjørn

Byggherrens underskrift.

Rolf Lungehaug

Skjøteinnhaverens underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

GH

Erklæring

vedrørende

3488
26 FEB. 1970

190/334 av bnr. 109+4 Høgåsvn. 13B

Eiendom

Tomannsbolig

Arbeidets art

68/1303

Bygn.kontr. i.nr.

Den 28/1-70 har Oslo bygningsråd bygningschef i henhold til § 104 h. h. i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 25. februar 1970.

Knut Langehaug
Byggherrens underskrift.

Knut Langehaug
Skjøtnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

SK

3576

28 FEB. 1970

S K J Ø T E.

Undertegnede Knut Langehaug skjeter og overdrar herved til
herr kaptein Nils B.Lie sin eiendom
gnr.190, bnr.334 i Oslo/Aker distrikt

Kjøpesummen er avgjort som bestemt i kjøpekontrakt av
27/2.1969.

Denne eiendom skal sammen med bnr.361 ha vedlikeholdsplikt
for mulige felles ledninger for vann og kloakk, samt tak.
Hvis eiendommen skulle bli skadet av brann påhviler det
gjenoppbyggingsplikt etter de samme tegninger, medmindre
eier av denne eiendom og bnr.361 blir enige om noe annet.
Utvendig maling skal skje til samme tid og med samme farge
for denne eiendom og bnr.361.

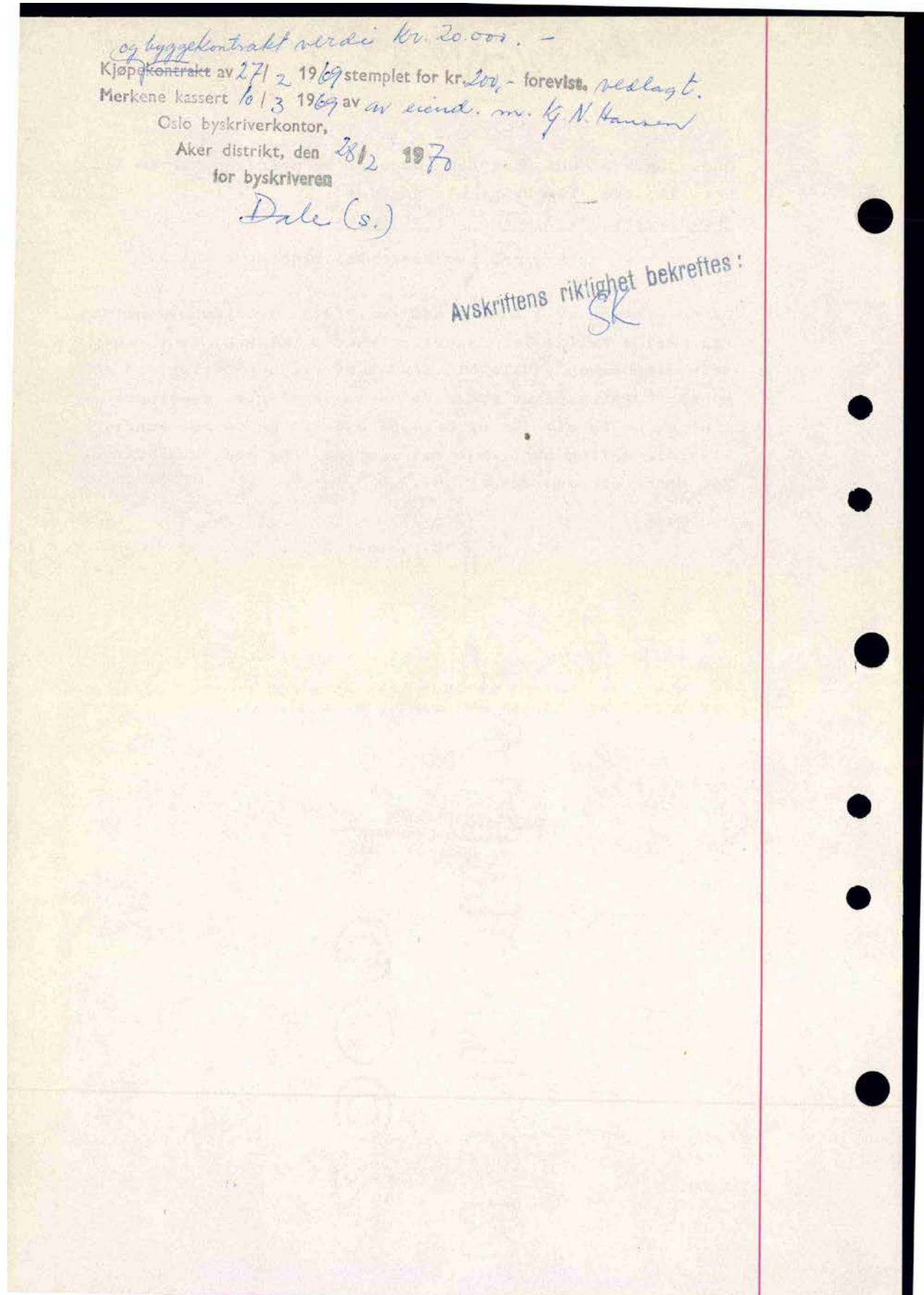
OSLO, den 16.februar 1970.

Knut Langehaug /s/

Jeg bekrefter herved at Knut Langehaug som er over 20 år
har undertegnet dette dokument i mitt nærvar.

Kjell Normann Hansen /s/
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler
Torggaten 27 - Oslo 1

Avskrift... bekreftet
SK



11762
2 2 JUNI 1973

Erklæring

vedrørende

Gnr. 190 bnr. 334, Skausnaret 17.

Garasje, 73/1223


Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

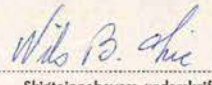
Den 1.6.73 har Oslo bygningsrådets bygningsseksjon i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § 71 (jfr. veilovens § 29) ~~byggeforskriftenes kap. §~~ ~~byplanvedteket av~~

i anledning: garasjens beliggenhet er i strid med avstandsbestemmelsene i veiloven.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 22 juni 1973


 Byggherrens underskrift.


 Skjeteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes
 GF

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.



1049220

Ang. regulering og utparsellering av eiendommen Prinsdal, gnr 190, bnr 1, 4 og 5.

1049220 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1920

Vedtatt av: Reguleringskommisjon

Vedtaksdokumenter: [192000944](#)

Lovverk: Før BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

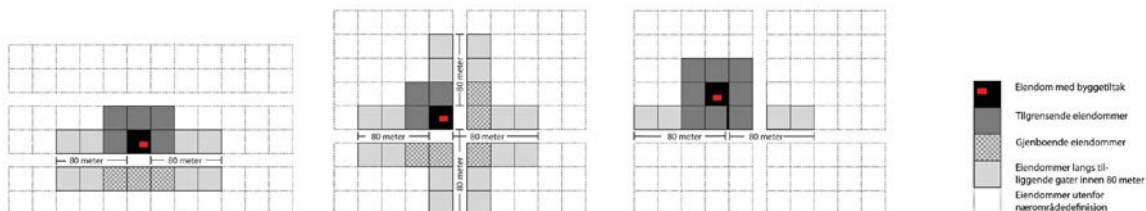
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate*

- Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

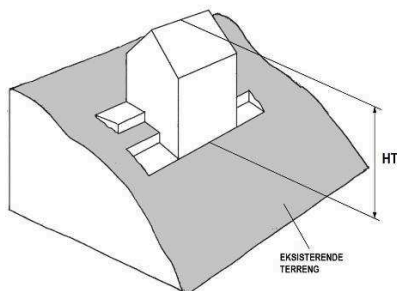
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

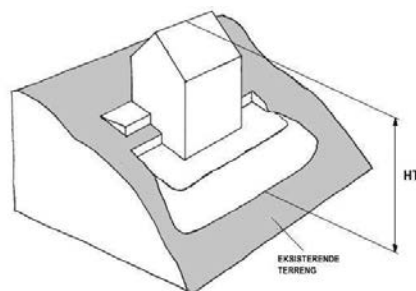
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
 For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
 byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Nabolagsprofil

Skausnaret 17 - Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høgåsveien Linje 87	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

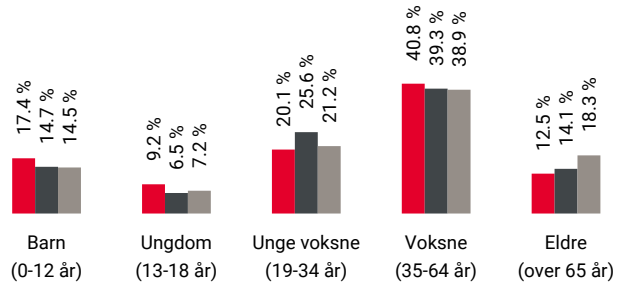
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.9 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Prinsdalsbråten barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Prinsdal	10 min
Rema 1000 Holmlia PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Toppåsen skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Høgåsveien balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏊 Lia Trening	12 min	🚶
🏊 Holmlia Bad	16 min	🚶

Boligmasse



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

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

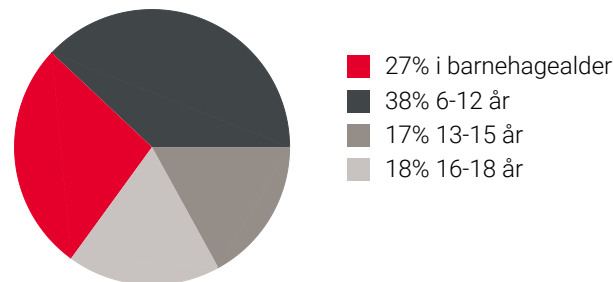
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Holmlia Kjøpesenter	13 min	🚶
📦 Vitusapotek Prinsdal	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

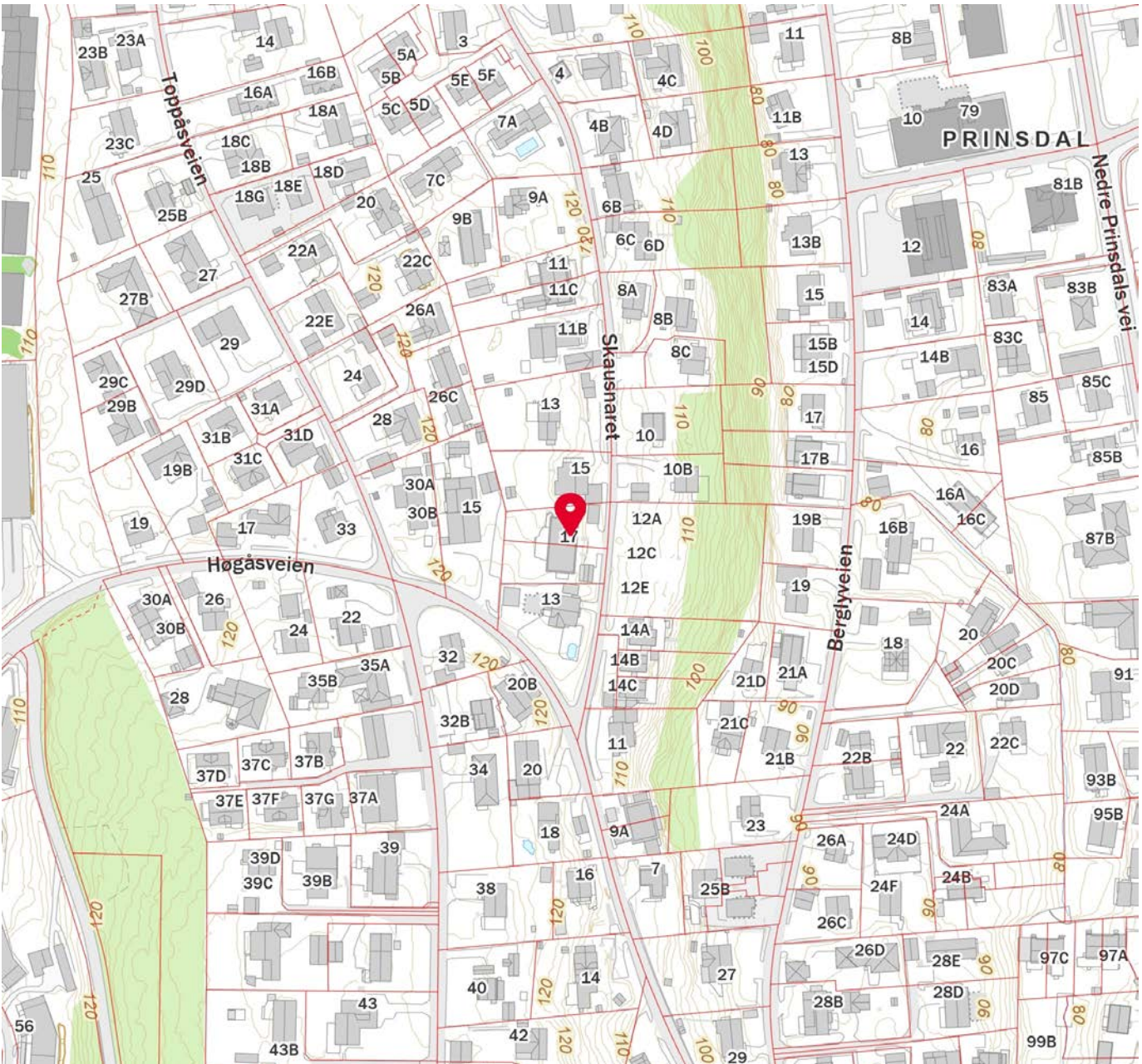
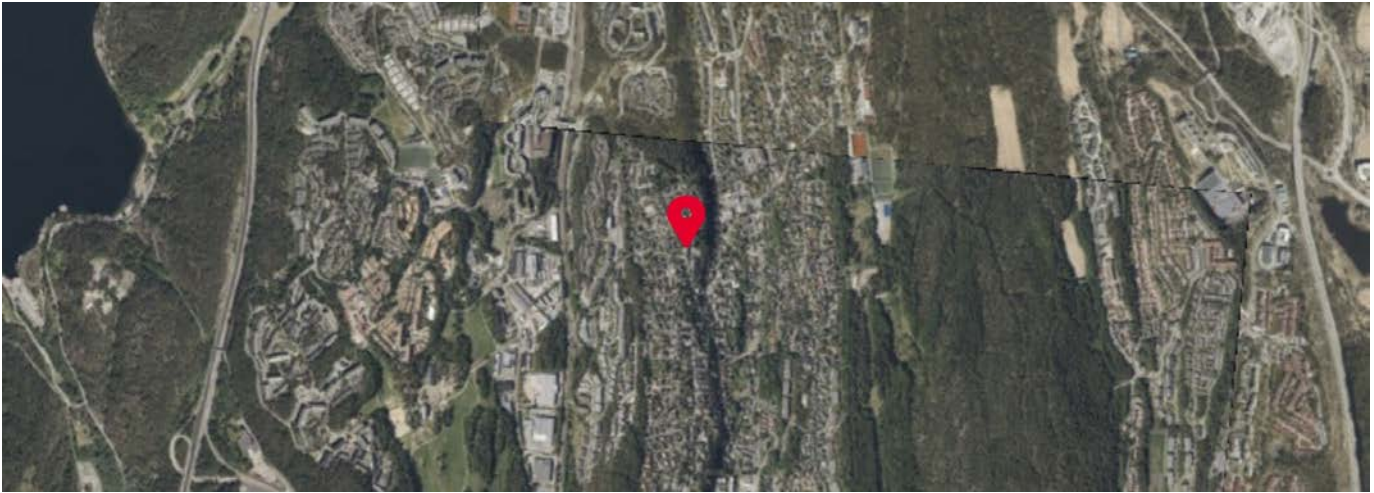
- Nedre Prinsdal/Toppåsen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skausnaret 17
1262 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas RajesanTelefon: 413 67 981
E-post: jonas.rajesan@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