

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

ØVRE PRINSDALS VEI 46

PRISANTYDNING
11 700 000,-

Stort og unikt arkitekttegnet funkishus | Hybel og næringsdel |
Solrike uteplasser | Garasje | Naturskjønne omgivelser

BRA-I
331 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Øvre Priinsdals vei 46, arkitekttegnet enebolig med sjeldent god beliggenhet i grønne, fredelige omgivelser.

Dette er en mulighet for deg som ønsker en stor og fleksibel enebolig med hybel og næringsdel, og som samtidig ser verdien i å oppgradere en bolig med solid grunnstruktur. Huset er oppført i 1970 med påkostede materialer fra byggeåret og en planløsning som gir mange bruksalternativer. Fra stuen er det utgang til en skiferlagt uteplass på rundt 30 m², og både hjemmekontor, et soverom og hybelstuen har utgang til en vestvendt balkong på ca. 13 m². Boligen har flere innganger, god takhøyde og store rom, og kombinasjonen av hoveddel, hybel og næringsdel gir et spennende utgangspunkt for både familier, utleie eller virksomhet.

Høydepunkter:

- Stor enebolig med hybel og næringsdel
- Skiferlagt uteplass og vestvendt balkong
- Dobbeltgarasje og flere innganger
- Fleksibel planløsning med mange muligheter
- Perfekt for deg som ønsker å oppgradere og forme ditt eget hjem selv
- Naturskjønne omgivelser
- Prinsdal og Hauketo skole bare noen steinkast unna gjennom skogen i bakkant

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Primærom (P-ROM)	331 m²
Bruksareal (BRA)	359 m²
BRA-I	331 m²
BRA-E	28 m²
Tomteareal	1426 m²
Antall rom	9
Antall soverom	4
Byggeår	1970

ØKONOMI

Prisantydning	kr 11 700 000,-
Økonomi	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 292 500

VISNINGER

01.07.2026 kl. 17:00 -18:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré 1.etg

Entréen i hovedetasjen er romslig og gir et godt førsteinntrykk av størrelsen i boligen. Her er det god plass til garderobe og naturlig flyt videre inn i oppholdsrommene. Flere dører fører videre til både hoveddel, hybel og næringsdel, noe som gjør det enkelt å bruke huset slik det passer deg.

Stue 1.etg

Stuen er et stort og lyst oppholdsrom med brede vindusflater som slipper inn mye dagslys. Rommet har god takhøyde og plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen går du rett ut til en skiferlagt uteplass på omtrent 30 m², et skjermet og solrikt område som utvider bruksverdien av hovedetasjen betraktelig.

Kjøkken 1.etg

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har en eldre innredning som gir et godt utgangspunkt for modernisering. Rommet har vindu mot hagen og plass til spisebord. Her ligger alt til rette for å skape et stort og sosialt kjøkken med dagens løsninger.

Hjemmekontor/ekstra stue 1.etg

Dette rommet ligger i hovedetasjen og har direkte utgang til balkongen på ca. 13 m². Rommet er lyst og har fleksible møbleringsmuligheter. Det kan brukes som kontor, TV-stue, gjesterom eller soverom, avhengig av behov.

Soverom 1.etg

I hovedetasjen ligger et av boligens soverom, også dette med utgang til balkongen. Rommet har god størrelse og et behagelig lysinnslipp.

Bad 1.etg

Badet i hovedetasjen er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet er av eldre dato og står foran en oppgradering, men størrelsen gir gode muligheter for å etablere et moderne bad med dagens standard.

Separat toalett 1.etg

Ved hallen ligger et praktisk toalettrom. Rommet er enkelt i uttrykket og gir en fin mulighet for modernisering.

Hybeldel 1.etg

Hybeldelen har egen inngang i tillegg til intern adkomst, og består av stue med utgang til den vestvendte balkongen, et soverom, eget kjøkken og et dusjbad. Rommene har gode størrelser og et fint lysinnslipp, og planløsningen gjør hybelen lett å bruke enten til utleie, ungdomsdel eller som en generasjonsbolig.

Kjellerstue U.etg

Kjellerstuen er et stort rom med murt peis og god takhøyde. Rommet har en lun atmosfære og kan brukes til alt fra TV-rom til aktivitetsrom. Dette er et areal med mange muligheter for deg som ønsker å oppgradere og skape noe nytt.

Vaskerom U.etg

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulvet og malte flater. Rommet er av eldre dato og gir et godt utgangspunkt for å etablere et moderne vaskerom med god arbeidsplass.

Dusjrom og badstue U.etg

I tilknytning til kjellerstuen ligger et dusjrom og en badstue. Badstuen er av eldre konstruksjon og bør oppgraderes, men rommene gir et spennende potensial for deg som ønsker spa-følelse hjemme.

Separate toaletter U.etg

Underetasjen har to separate toaletter, ett i tilknytning til badstuen og ett i næringsdelen. Begge er enkle i uttrykket og klare for modernisering.

Hybeldel/Tannlegekontor U.etg

Denne delen av underetasjen har egen inngang og består av flere rom som i dag brukes som tannlegekontor. Arealet er ryddig og lett å tilpasse, og gir mange muligheter for deg som ønsker plass til hjemmekontor, behandling, studio, hobbyrom eller en utvidelse av boligens private arealer. Den separate adkomsten gjør det enkelt å holde virksomhet og bolig adskilt dersom man ønsker det.

Uteområder

Skiferlagt terrasse (1. etasje)

Terrassen på ca. 30 m² ligger rett utenfor stuen og er et solrikt og skjermet uteområde. Den solide skiferbelagte flaten gir et godt utgangspunkt for utemøbler, grilling og sosiale sammenkomster. Skiferplassen utenfor kjøkkenet er også et rolig sted å trekke seg tilbake i grønne omgivelser.

Balkong (1. etasje)

Balkongen på ca. 13 m² ligger vestvendt og har utgang fra både hjemmekontor, soverom og hybelstue. Her får du kveldssol og et fint utsyn over nærområdet

Garasje

Garasjen ligger praktisk til ved inngangspartiet og gir både parkering og lagringsplass. Den er lett tilgjengelig og gjør hverdagen enkel året rundt.

Beliggenhet

Øvre Prinsdal er et rolig og etablert boligområde der folk kjenner naboene sine og hverdagen går i et behagelig tempo. Boligene ligger i et lite trafikkert område, men likevel med kort vei til både butikker, skoler og kollektivtransport. Mange som har vokst opp her beskriver området som et sted det er lett å trives, nettopp fordi det kombinerer nærhet til byen med følelsen av et trygt og oversiktlig nabolag. Her bor du med skogen som nærmeste nabo i den ene retningen og servicetilbudene på Prinsdal og Hauketo i den andre.

Nærhet til skole og barnehage

For familier er plasseringen svært praktisk. Prinsdal skole ligger bare noen få minutters gange fra boligen, og Hauketo ungdomsskole ligger omtrent like nært. Det gjør at barna kan gå til og fra skolen uten store omveier. I tillegg ligger både Hauketo barnehage, Lerdal barnehage og Elverhøy barnehage innenfor en radius på rundt 10–12 minutters gange. Det gir gode valgmuligheter og en forutsigbar hverdag for foreldre som ønsker korte avstander.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet er en av styrkene i området. Fra Lerdal holdeplass, rundt 8 minutter unna, går flere busslinjer som knytter Prinsdal til både sentrum og bydelene rundt. Hauketo stasjon ligger cirka 16 minutter til fots, og herfra går lokaltoget som tar deg til Oslo S på omtrent et kvarter. Mortensrud T-bane ligger også innen kort rekkevidde for dem som foretrekker T-banenettet. Til sammen har området tilgang til over 20 ulike linjer, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Fasiliteter og shopping

Dagligvarehandelen er godt dekket med både Kiwi Prinsdal og Coop Extra Prinsdal innen 9–10 minutters gange. Vitusapotek ligger i samme område, og post i butikk finner du rundt 0,8 km unna. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Holmlia kjøpesenter et naturlig stopp, med alt fra matbutikker til spisesteder og spesialforretninger. Det meste du trenger i hverdagen ligger med andre ord innenfor en kort radius.

Aktiviteter og rekreasjon

Øvre Prinsdal er et område der mange bruker nærområdet aktivt. Skogen ligger tett på, og turstiene rundt Prinsdal og Lerdal er populære både for korte ettermiddagsturer og lengre helgeturer. For de som liker å trene innendørs ligger Fresh Fitness på Hauketo rundt 14 minutter unna, og Lia Trening litt lenger opp. Både Prinsdal skole og Hauketo skole har aktivitetshaller som brukes til ballspill, friidrett og ulike idrettsaktiviteter, og gir gode muligheter for både barn og voksne.

Lokale steder og attraksjoner

Hauketo og Holmlia fungerer som nærliggende knutepunkter med et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og tjenester. Området har et aktivt nærmiljø, og mange som bor her trekker frem trygghet og tilhørighet som viktige kvaliteter. Med kort vei til marka, idrettsanlegg, kollektivtransport og daglige servicetilbud får du et område som er lett å bruke i praksis; og som passer godt for både familier, etablerere og godt voksne.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI











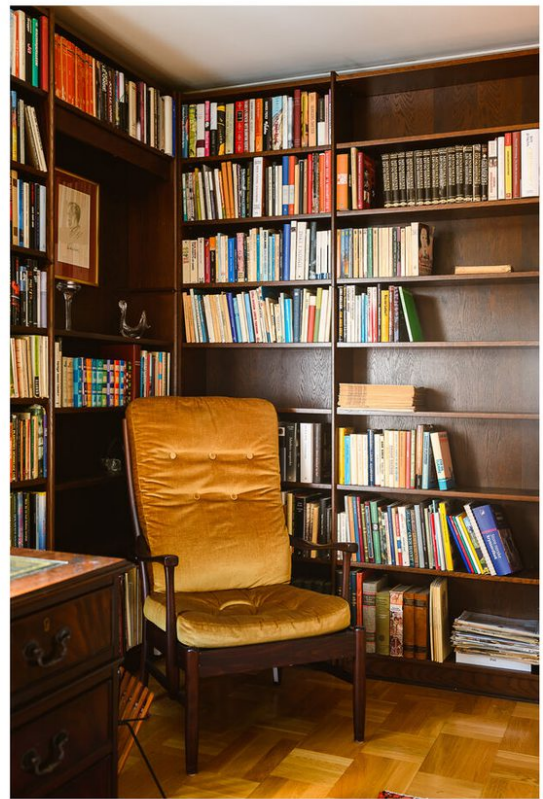
Første etasje







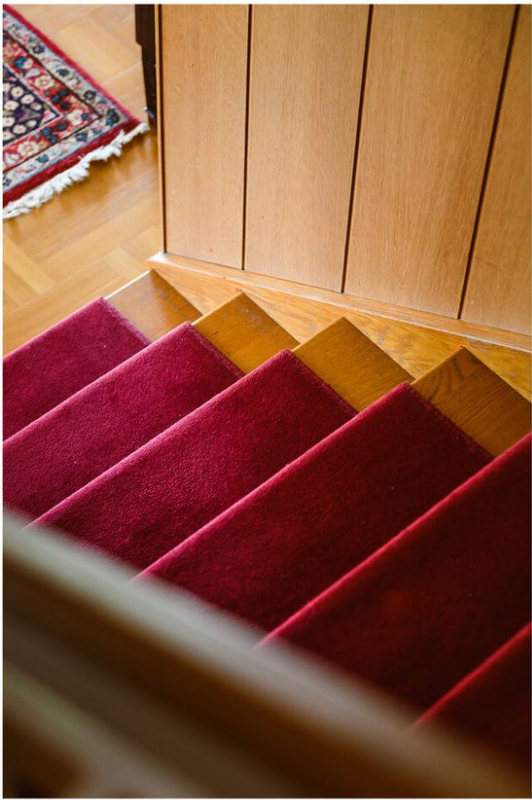
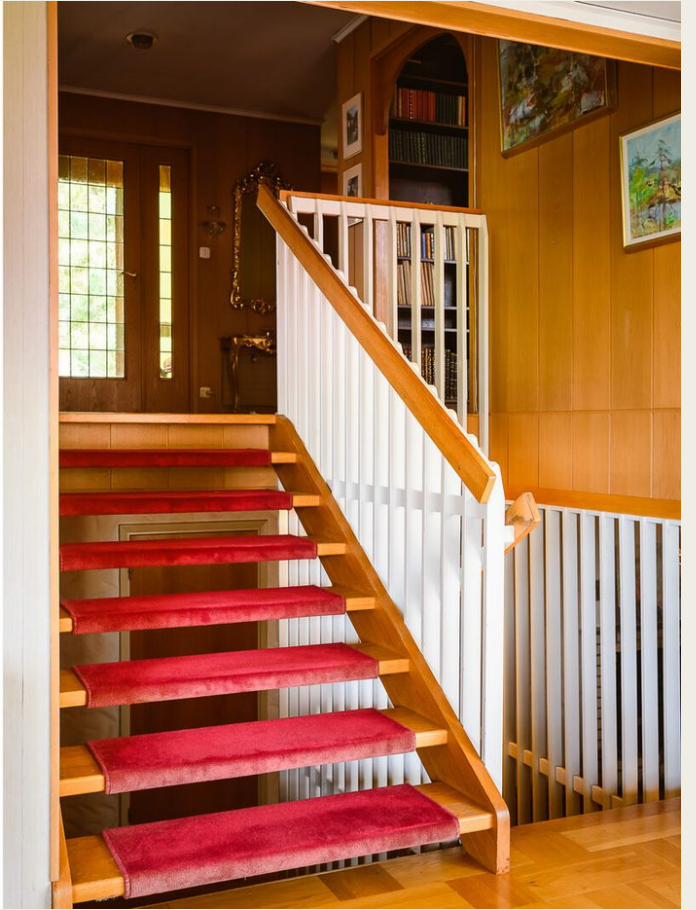






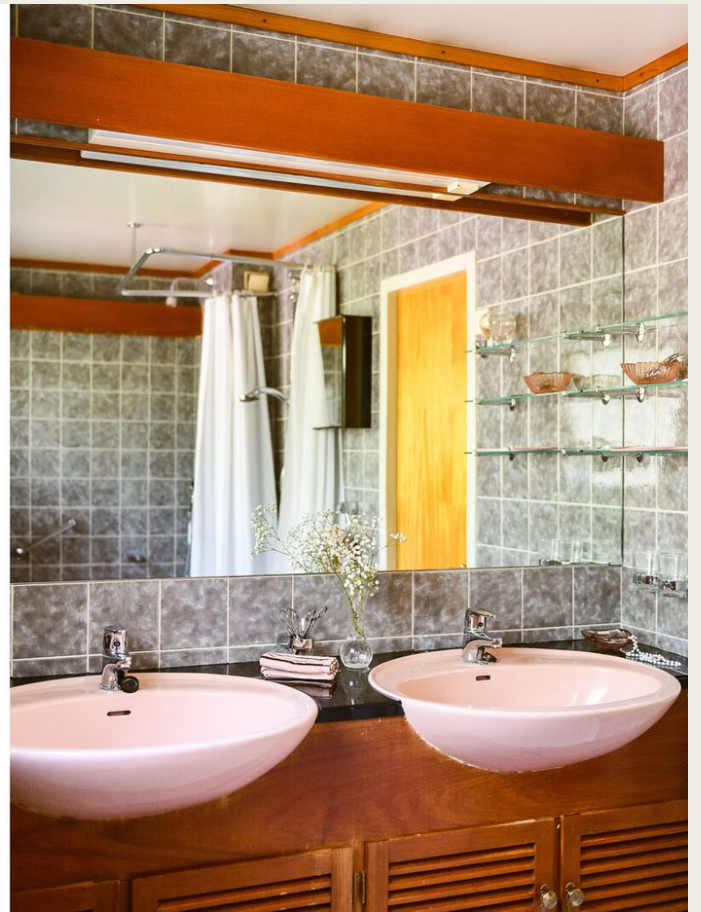
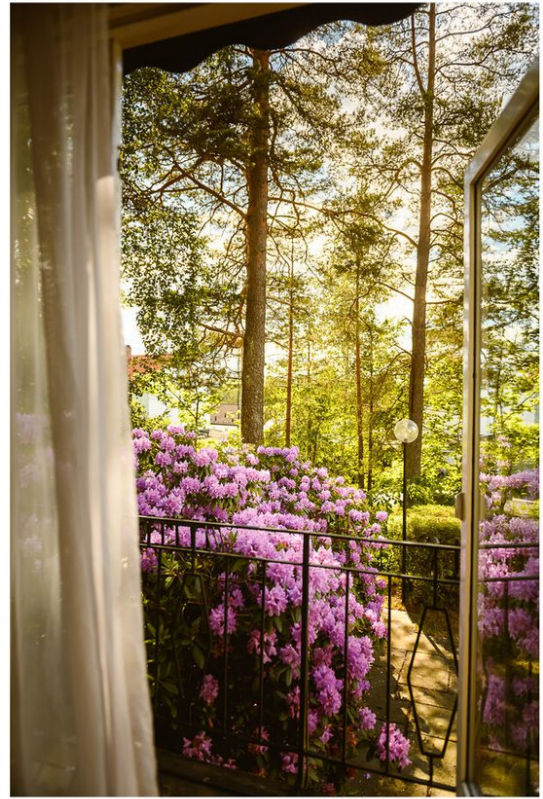










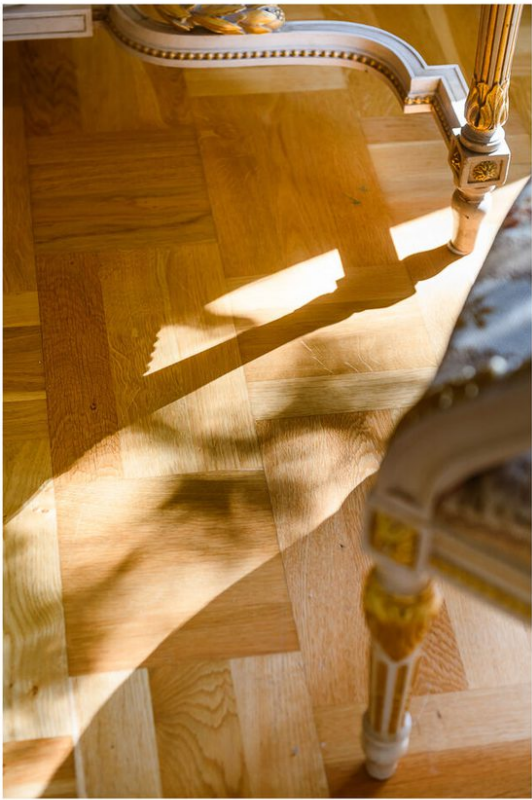






Utleiedel





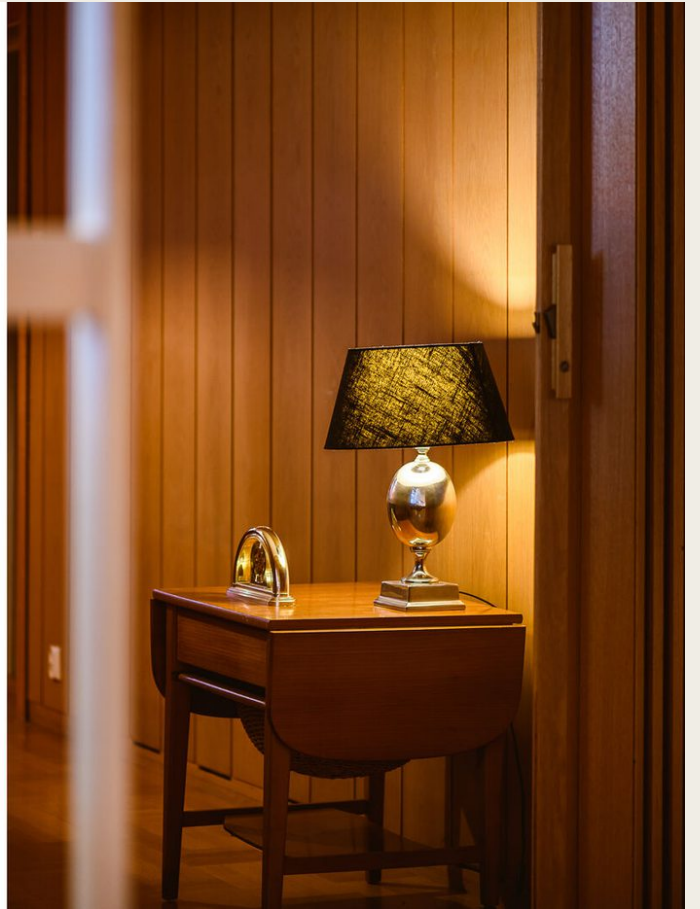


Underetasje

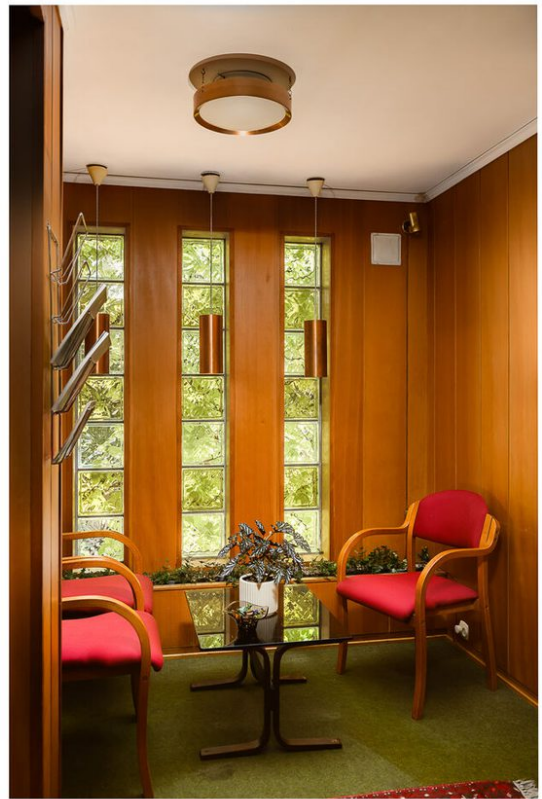
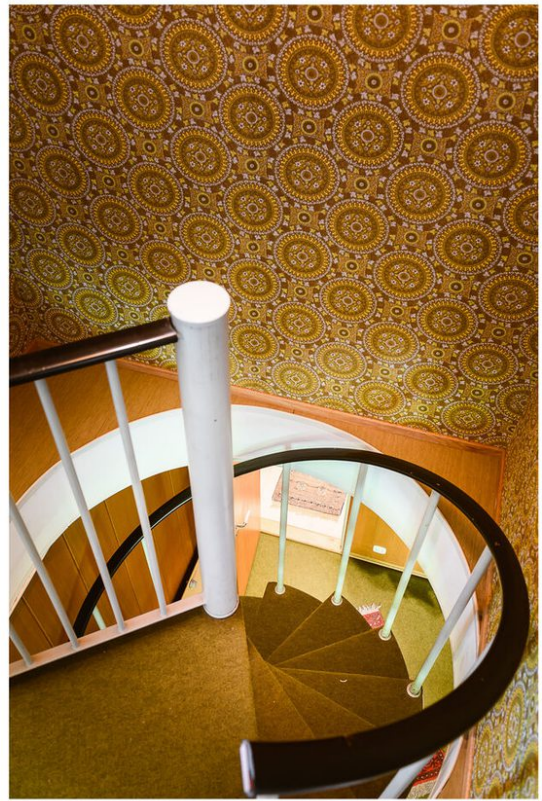




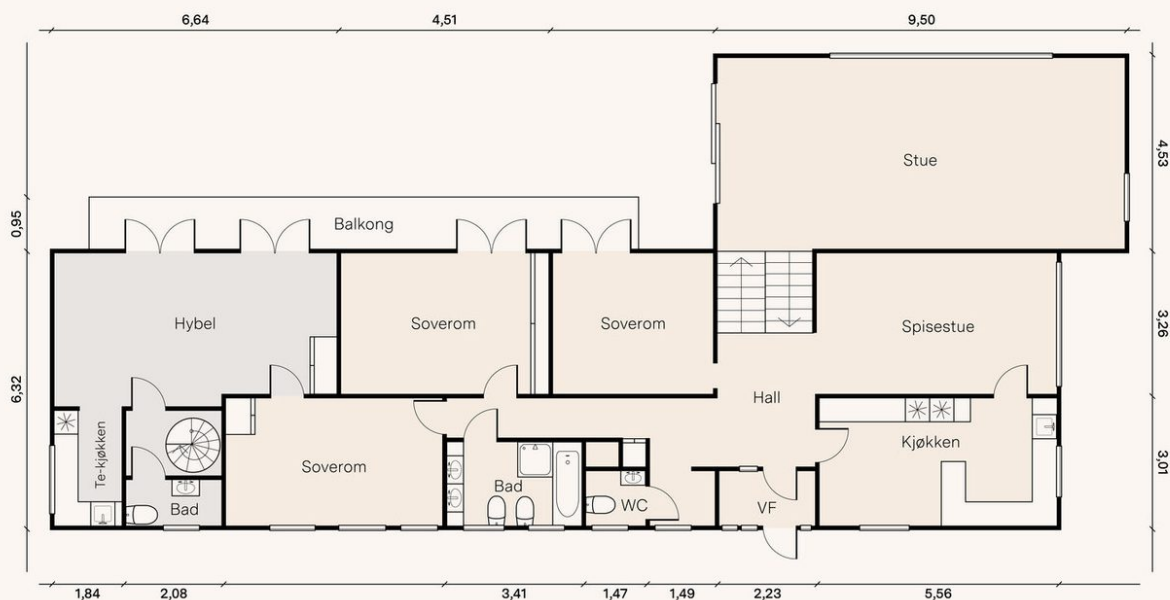








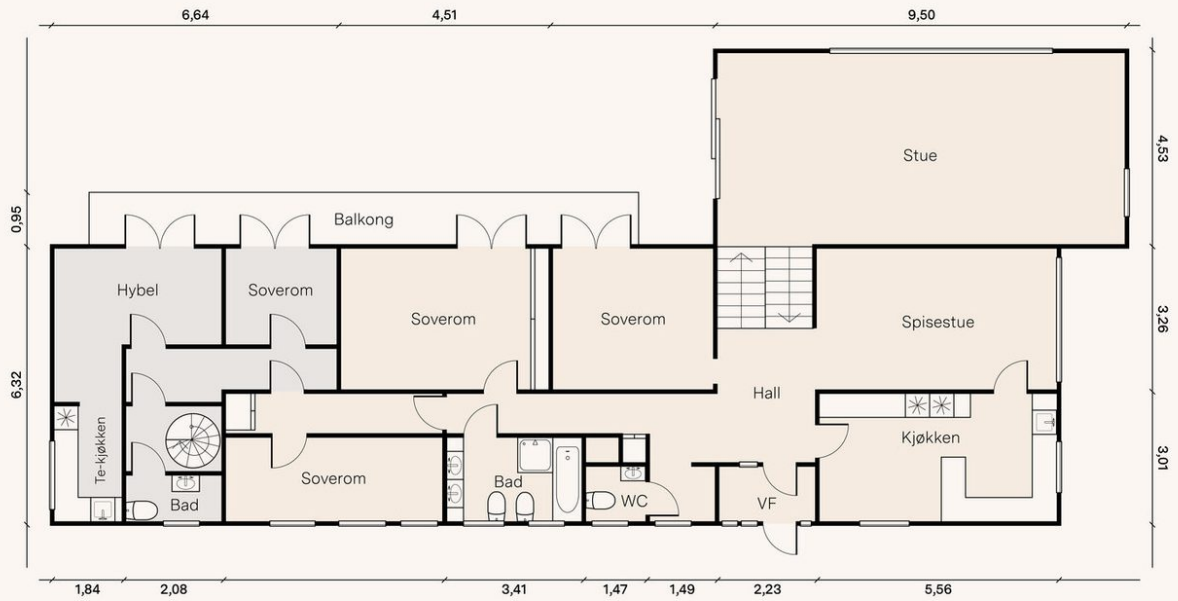




Øvre Prinsdals vei 46

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

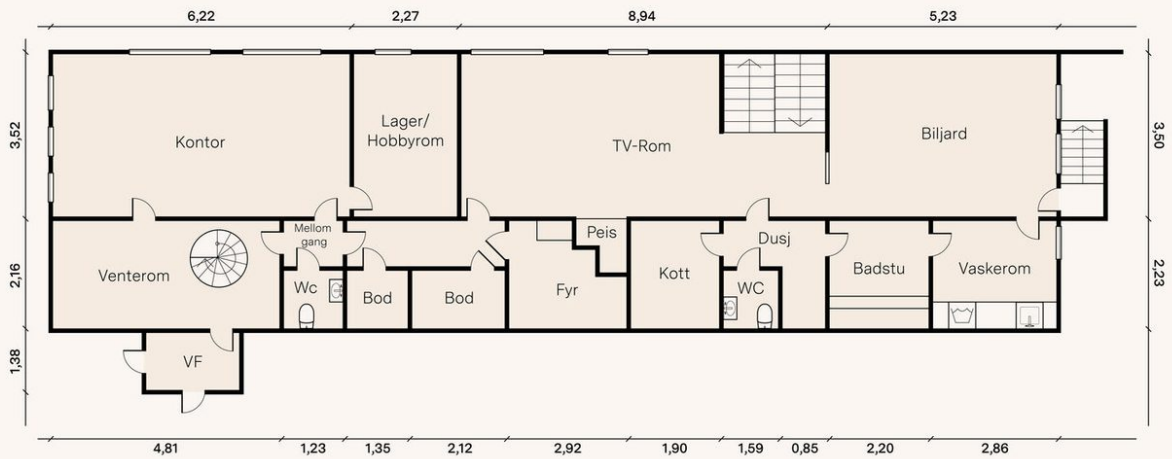
Boa



Øvre Prinsdals vei 46

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

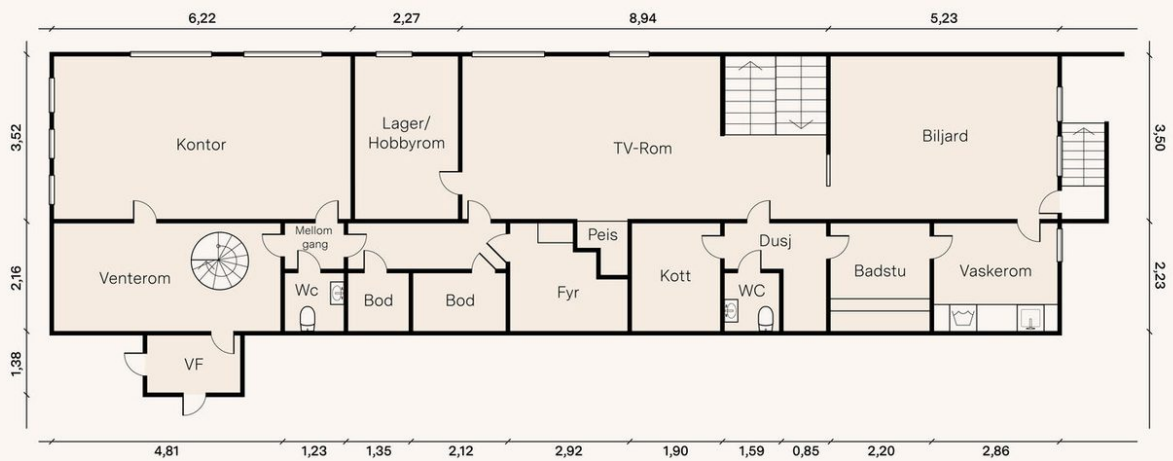
Boa



Øvre Prinsdals vei 46

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Øvre Prinsdals vei 46

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa









STANDARD

Overflater:

Gulv med parkett, våtromsbelegg og fliser.

Vegger med tapet, panel av edeltre, malte flater, malt puss og fliser.

Himlinger med malt panel, malte plater og malte flater.

Kjøkken:

- Kjøkken 1.etg: Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken. I ca 2018 ble kjøkkeninnredningen fornyet med dempere til skuffer og nye benkeplater, med opprinnelig utseende.

- Kjøkken hybeldel 1.etg: Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

Våtrom:

- Bad 1.etg: Flislagt bad med flislagt gulv m/vannbåren gulvvarme. 2 servanter, servantskap, bidé, wc, badekar og dusj med nedsenket gulv, farget sanitærutstyr. Vannrør av kobber. Rommet har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

- Dusjbad hybeldel 1.etg: Dusjbad med flislagt gulv og baderomspanel på veggene. Servant, wc og dusj.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.

Rommet har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

- Vaskerom kjeller: Vaskerom med våtromsvinyl på gulvet, det er sprekk/åpen beleggskjøt. Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Sluk i gulvet. Rommet har naturlig avtrekk via ventil, men ingen tilluftsspalte ved dør.

Vannrør er kobber, som er lagt åpent på vegg.

- Dusjrom kjeller: Flislagt dusjrom ved badstuen. Dusjnise. Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen. Rommet har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

Spesialrom:

- Separat toalett 1.etg: Separat toalett med servant, farget sanitærutstyr. Rommet har naturlig avtrekk.

- Badstue: En eldre badstue med benker, ovn og badstudør.

- Separat toalett kjeller: Separat toalett med servant, farget sanitærutstyr. Rommet har naturlig avtrekk.

- Separat toalett kjeller: Separat toalett med servant, farget sanitærutstyr. Rommet har naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner:

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

* Varmtvann fra fyrkjele som er stemplet produksjonsår 1984.

* Vannrør av kobber, som hovedsakelig er fra byggeåret, og det påregnlige at det blir lagt nye i forbindelse med oppgradering av boligen/våtrommene. Stoppekran i fyrrom.

* Avløpsrør i plastrør og noe støpejernsrør, fra byggeåret.

* Radiatorer og varmtvann fra fyrkjele, som er ombygget til å kunne kjøres elektrisk.

* Murt peis kjellerstuen. Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv.
- * Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Skyvedøren til stuen er fra 1988 og glassene i 2-fløyede balkongdører er fra 2020. Forøvrig er vinduer og dører fra byggeåret. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
- * Oppforet pulttak i trekonstruksjoner, som er opplyst at er tekket med papp som er fra 90-tallet. Takkonstruksjon og takteking er vurder til TG 2 etter alder.
- * Fra stuen er det utgang til skiferplattning på ca 30 m². Fra hjemmekontor, ett soverom og hybelstue er det utganger til balkong på ca 13 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

- * Biljardrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som redskap/bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Biljardrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.
- * I forhold til tegningene er hybeldelen utvidet ved at ett soverom er innlemmet.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. etasje / bad / Generell

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimert: kr. 200 000 - 500 000

- 1. etasje / dusjbad- hybeldel / Generell

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende

ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag. Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimert: kr. 200 000 - 500 000

- Kjeller / vaskerom / Generell

Vaskerommet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et våtrommet.

Det anbefales modernisering av vaskerommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimert: kr. 100 000 - 200 000

- Kjeller / dusjrom / Generell

Baderommet er eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Det anbefales modernisering av dusjrommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimert: kr. 100 000 - 200 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Takteking

Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, overganger, beslag og undertak ved sikker tilkomst. Fornyelse av taktekking bør påregnes.

- Utvendig / Taktekking - 1

Tak over inngang til hybel og tannlegekontor er tekket med shingel. Det er registrert mye mose på takflaten. Det er også lekkasje fra hovedtakets takrenne, slik at vann renner ned på dette taket

- Utvendig / Nedløp og beslag

Funksjon på takrenner og nedløp er ikke kontrollert, men takrenne på hovedtaket over inngang til hybel og tannlege har lekkasje.

- Utvendig / Veggkonstruksjon

Ytterveggene er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

- Utvendig / Takkonstruksjon/Loft

Taket er et oppforet pulttak i trekonstruksjoner fra byggeåret. Konstruksjonen er trolig bygget etter byggeårets krav, med tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot krypeloft/lagringsloft enn det som er vanlig etter dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og kan gjøre konstruksjonen mer utsatt for kondensering enn nyere takkonstruksjoner

- Utvendig / Vinduer

Vinduer er med isolerglass fra byggeåret. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

- Utvendig / Dører

Eldre inngangsdører. Eldre dører og isolerglass har normalt lavere isoleringsevne enn nyere løsninger.

- Utvendig / Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har eldre tekking. Fornyelse av tekking bør vurderes ved tegn til slitasje eller redusert tetthet.

- Innvendig / Overflater

Innvendige overflater fremstår med alderspreg og utidsmessig utførelse, med stedvis slitasje/merker som samsvarer med normal bruk. Det ble ikke registrert synlige skader ved befarig. Tilstanden er vurdert til TG 2 etter helhetsvurdering.

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

1/2 plan / stue: Det er registrert noe gyng i stuegulvet. Ved inspeksjon i underliggende kryperom ble det ikke observert synlig understøttelse under bjelkelaget. Lysåpning mellom Leca-blokkene er ca. 4,20 m, noe som er lengre enn hva normale gulvbjelker vanligvis er dimensjonert for uten ekstra understøttelse.

- Innvendig / Pipe og ildsted

Peis og teglsteinspipe fra ca. 1970 har høy alder. Selv om det ikke er registrert konkrete skader, gir alder usikkerhet knyttet til tetthet, funksjon og videre levetid.

- Innvendig / Rom Under Terreng

Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt, misfarging eller overflateskader i kjellerrommene. Ved fremtidig oppgradering bør oppbygging mot grunnmur vurderes nærmere og utføres med fuksikre løsninger tilpasset rom under terreng.

- Innvendig / Kryp Kjeller

Det anbefales å holde hulrommet ryddig og sikre god lufting via ventiler. Hulrommet bør kontrolleres jevnlig for tegn til fukt, lukt, saltutslag eller biologisk vekst.

- Innvendig / Innvendige dører

Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader på dørblander.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Vannrør/kobberrør fra byggeåret vurderes til TG2 etter alder.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

På grunn av alder bør omlegging/utskifting av eldre avløpsrør påregnes ved fremtidig modernisering av våtrom/kjøkken.

Rørinspeksjon anbefales for å avklare tilstand og omfang.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

- Tekniske installasjoner / Varmesentral

Boligen oppvarmes av radiatorer samt varmt vann fra oljefyr. Fyren er stemplet produksjonsår 1984. Det er forbudt å bruke fossil olje/parafin til oppvarming av bygninger fra 1. januar 2020.

- Tomteforhold / Fuktsikring og drenering

Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeår og fremstår som aldersmessig. Det er registrert fuktindikasjoner i kjeller i form av noe saltutslag og malingsavflassing i bakre/nedre del av kjellervegger. Takvann er ikke ført i rør bort fra grunnmur, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og drenering.

- Tomteforhold / Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca fra byggeåret, som utvendig er pusset og malt. Det er registrert noe malingsflass i nedkant mot terreng.

Grunnmuren antas

fundamentert på faste masser/fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug dersom vann på fjell trekker inn mot såle/grunnmur. Forholdet er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og registrert malingsflass.

- Tomteforhold / Oljetank

Eldre nedgravde ståltanker har økt risiko for korrosjon og lekkasje over tid. Eventuell lekkasje kan medføre forurensning i grunnen og betydelige kostnader til sanering/utbedring. Det anbefales å avklare tankens status, alder, materiale og om den er forskriftsmessig tømt/sanert eller fortsatt i bruk. Kontroll/sanering bør utføres av godkjent firma.

- Spesialrom 1. etasje / separat toalett / Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

- Kjøkken 1. etasje / kjøkken m/spiseplass / Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. I ca 2018 ble kjøkkeninnredningen fornyet med dempere til skuffer og nye benkeplater, med opprinnelig utseende

- Kjøkken 1. etasje / - hybeldel / Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre/utidsmessig og med alderspreg.

- Kjøkken 1. etasje / - hybeldel / Avtrekk

Montering av avtrekksvifte/ventilator bør vurderes for å bedre ventilasjonen ved matlaging.

- Spesialrom / Kjeller / badstue / Overflater og konstruksjon

Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

- Spesialrom / Kjeller / separat toalett / Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig over 2 plan pluss en 1/2 etg. halvplan mellom etasjene. I tillegg hybel og næringsdel/tannlegekontor, som begge både har innvendig atkomst eller via egen inngangsdør på hushjørnet mot garasjen.

INNHOLD

Enebolig m/hybel og næringsdel.

Boligen er over 2 plan + krypeloft med atkomst via luke i gangen.

1.etg: Vindfang, hall m/garderobe og trapp, separat toalett, hjemmekontor, gang, bad, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass, spisestue, stue, stue-hybel, kjøkken -

hybel, dusjbad- hybel, trappegang (vindetrapp). Romhøyde i kjøkken er 2,37 m og 2,38 m i stuen.

Fra stuen er det utgang til skiferplattning på ca 30 m².

Fra hjemmekontor, ett soverom og hybelstue er det utganger til balkong på ca 13 m².

Kjeller: Kjellerstue m/trapp, biljardrom, vaskerom, badstue, dusjrom, separat toalett, gang, fyrrom, 3 boder, vindfang, venterom m/trapp, mellomgang, separat toalett, hobbyrom/lager, tannlegekontor. Romhøyde i kjellerstuen er 2,37 m. Fra biljardrommet er det utgang og trapp opp til terreng.

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje eller i innkjørselen til boligen.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by. Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Pågående plansak:

Saksnr 202102096

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

Pågående byggesaker i området:

Øvre Prinsdals vei 52 - etablering av et takoverbygg

Saksnummer 202605738

Siste dok. 19.05.2026

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

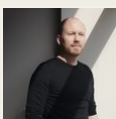
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

Advokat E.Sundseth, Ljabruveien 123, Haukeøya.

30 OKT. 1968
16360ERKLÆRING
18/9.68.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Øvre Prinsdals vei 4 gnr. 188 bnr. 6 i Oslo.

~~Mark XXX~~gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utvikle og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Øvre Prinsdals vei godkjennes inntil videre i sin nærværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.

4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 29. okt. 1968
ERIK SUNDSETH
ADVOKAT
Erik Sundseth

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

, den 19. 1968

10 JAN. 1969

511

Erklæring

vedrørende

Gnr. 188, bnr. 6, Øvre Prinsdals vei 4.

Enebolig m/hybelleilighet og
tannlegekontor.

Arbeidets art

68/2529

Bygn.kontr. j.nr.

Den 7/1-69 har Oslo bygningsrådets bygningssjef i henhold til § 104, 9 b i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ^{T.V. Rom} reise- og 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

10. januar 1969

Lin August Eimundsen
Byggherrens underskrift.

Lin August Eimundsen
Skjøteinnhavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

SK



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/avgrensingskabel 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.

Tilstandsrapport

📍 Øvre Prinsdals vei 46, 1263 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 188, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 331 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 16520-26066

Eiendomsverdi ref nr: XK1304

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 TG 0

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.

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 TG IU

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

Romslig og innholdsrik enebolig over 2 plan samt hybel og næringsdel/tannlegekontor, som begge både har innvendig atkomst eller via egen inngangsdør på hushjørnet mot garasjen. Fra stuen er det utgang til skiferplattning på ca 30 m². Fra hjemmekontor, ett soverom og hybelstue er det utganger til balkong på ca 13 m².

Nåværende eier fikk bygget boligen m/garasje, og har bodd der siden. Det har vært utført vedlikehold:

- Glass i 2-fløyede balkongdører er stemplet produksjonsår 2020.
- Det er opplyst at det på 90-tallet ble lagt ny papp på taket, og det er på tide å legge ny tekking.
- Skyvedør i stuen er stemplet produksjonsår 1988.

Forøvrig har boligen i all hovedsak sine opprinnelige flater og utstyr, men ble bygget med påkostede løsninger og materialer av god kvalitet.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid. For yttervegger er vurderingen knyttet til alder og isolasjonsevne samt for tak/taktekking som er vurdert i forhold til alder og normal levetidsbetraktning. Bad og vaskerommet samt dusjbad i hybel og dusjrom ved badstue har alle en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse - og disse rommene er vurdert til TG 3.

Samlet sett gir dette en romslig og innholdsrik bolig, som holder en eldre/enkel standard og trenger en generell oppgradering for å nå dagens krav til standard.

Enebolig m/hybel og næringsdel - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv.
- * Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Skyvedøren til stuen er fra 1988 og glassene i 2-fløyede balkongdører er fra 2020. Forøvrig er vinduer og dører fra byggeåret. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
- * Oppforet pulttak i trekonstruksjoner, som er opplyst at er tekket med papp som er fra 90-tallet. Takkonstruksjon og taktekking er vurder til TG 2 etter alder.
- * Fra stuen er det utgang til skiferplattning på ca 30 m². Fra hjemmekontor, ett soverom og hybelstue er det utganger til balkong på ca 13 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med alderspreg og utidsmessig utførelse, med stedvis slitasje/merker som samsvarer med normal bruk. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaring. Tilstanden er vurdert til TG 2 etter helhetsvurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

- * Flislagt bad med vannbåren gulvvarme i hoveddelen.
- * Bad i hybelstue med flislagt gulv og vegger med baderomspanel.

Kjeller:

- * Vaskerom med våtromsbelegg på gulvet og vegger av malt puss/flater.
- * Flislagt dusjrom ved badstuen.

Vaskerommet og alle bad/våtrom er av eldre dato/byggeåret og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for våtrommene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel:

Eldre/enkel kjøkkeninnredning med malte fronter.

Hybelstue:

Eldre/enkel kjøkkeninnredning med malte fronter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

- * Separat toalett ved hall, med naturlig avtrekk.

Kjeller:

- * Separat toalett i forbindelse med badstuen, med naturlig avtrekk.
- * Separat toalett i forbindelse med tannlegekontor, med naturlig avtrekk.
- * Badstue:
Badstuen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere. Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmtvann fra fyrkjele som er stemplet produksjonsår 1984.
- * Vannrør av kobber, som hovedsakelig er fra byggeåret, og det påregnet at det blir lagt nye i forbindelse med oppgradering av boligen/våtrommene. Stoppekran i fyrrom.
- * Avløpsrør i plastrør og noe støpejernsrør, fra byggeåret.
- * Radiatorer og varmtvann fra fyrkjele, som er ombygget til å kunne kjøres elektrisk.
- * Murt peis kjellerstuen. Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag

Beskrivelse av eiendommen

og topplate.

* 3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med skrusikringer. De elektriske sprede-/fordelernetter er i jordet og ujordet anlegg som hovedsakelig er fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur antas utført i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det legges til grunn at drenerør er etablert rundt såle/grunnmur. Det er observert synlig grunnmursplast ved inngangssiden samt på gavlvegg mot nord.

* Grunnmur av Leca fra byggeåret, utvendig pusset og malt. Det er registrert noe malingsflass i nedkant mot terreng. Grunnmuren antas fundamentert på faste masser/fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug dersom vann på fjell trekker inn mot såle/grunnmur. Grunnmuren er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og registrert malingsflass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel og næringsdel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

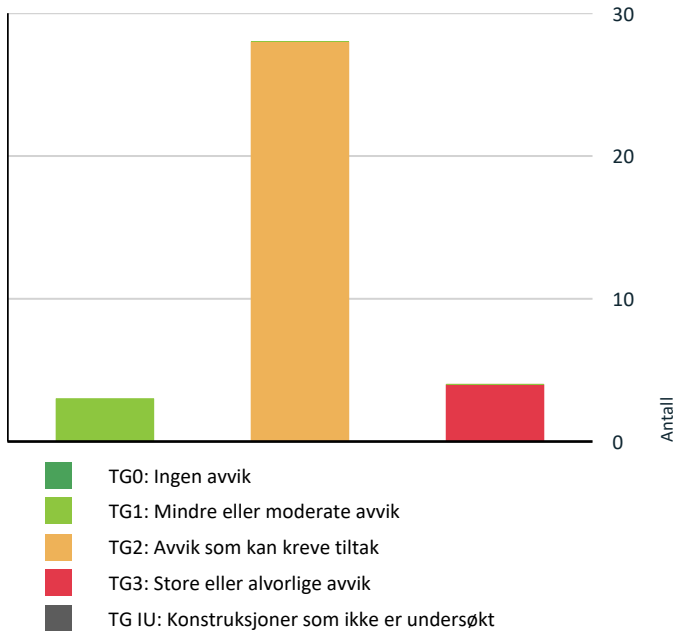
Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Biljardrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som redskap/bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Biljardrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

* I forhold til tegningene er hybeldelen utvidet ved at ett soverom er innlemmet.

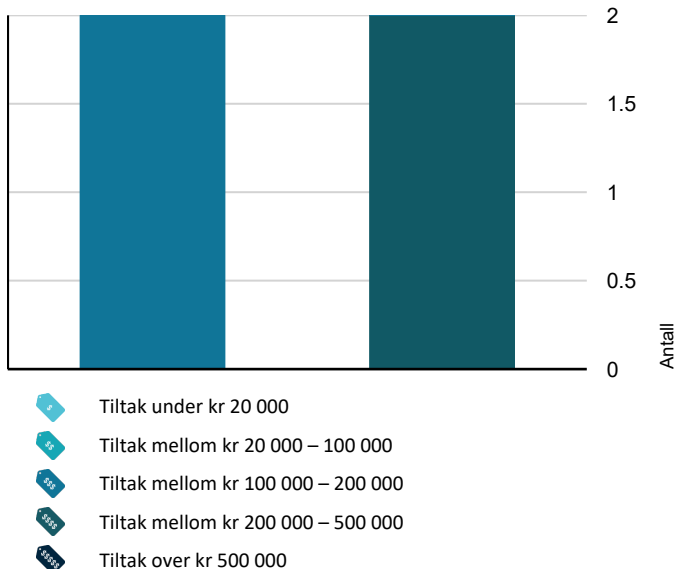
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier/revirent fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel og næringsdel


TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 1. etasje > bad > Generell Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > dusjbad- hybeldel > Generell Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > dusjrom > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekkning Gå til side
!	Utvendig > Taktekkning - 1 Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Krypkkjeller	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
 Spesialrom > 1. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken m/spise plass > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken - hybeldel > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken - hybeldel > Avtrekk	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL OG NÆRINGSDEL

Byggeår

1970

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen har noe etterslep av vedlikehold de senere år.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra luke til krypeloft.

Taket er et oppforet pulttak i trekonstruksjoner, og det er opplyst at taket er tekket med papp fra ca 1990.

Det er registrert noe synlige småskader fra loftssiden av undertaket. Takkonstruksjon og taktekking er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, registrerte forhold og begrenset kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra luke til krypeloft.

Det er opplyst at taket er tekket med papp fra ca 1990.

Det er noe synlige småskader fra loftssiden av undertaket.

Takkonstruksjon og taktekking er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takpapp fra ca. 1990 har høy alder og usikker restlevetid. Oppforede takkonstruksjoner kan ha begrenset lufting og tilgjengelighet for kontroll, noe som gir økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktforhold. Småskader på undertaket kan indikere tidligere eller lokal fukt-/slitasjepåvirkning, og begrenset besiktigelse gjør at takflate, overganger og beslag ikke er fullstendig vurdert.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, overganger, beslag og undertak ved sikker tilkomst. Fornyelse av taktekking bør påregnes.

Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enkelt tak over inngang til hybel og tannlegekontor.

Tak i trekonstruksjoner, som er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak over inngang til hybel og tannlegekontor er tekket med shingel.

Det er registrert mye mose på takflaten.

Det er også lekkasje fra hovedtakets takrenne, slik at vann renner ned på dette taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Mose på takflaten og økt vannbelastning fra lekkende takrenne kan redusere taktekingens levetid og øke risikoen for fuktinntrengning og lekkasjer over tid. Vann fra hovedtaket gir unødvendig belastning på takflaten og tilhørende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasje i hovedtakets takrenne og fjerne mose fra takflaten. Takteking, overganger og beslag bør kontrolleres nærmere. På grunn av registrert mose, vannbelastning og usikker videre levetid bør omlegging av taktekingen påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Taknedløp er ikke i rør ført fra grunnmuren.

Det er ikke montert snøfangere, svakt fall og papptekket tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon på takrenner og nedløp er ikke kontrollert, men takrenne på hovedtaket over inngang til hybel og tannlege har lekkasje. .

Taknedløp er ikke ført i rør bort fra grunnmuren.

Det er ikke montert snøfangere på papptekket tak med svakt fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Lekkasje i takrenne og manglende bortledning av takvann kan gi økt vannbelastning på underliggende takflater, grunnmur og drenering. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning og skader. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø-/isras der personer eller eiendom kan bli utsatt, selv om risikoen normalt er lavere på papptekket tak med svakt fall.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasje i takrenne og kontrollere funksjon på takrenner og nedløp. Takvann bør ledes kontrollert bort fra grunnmuren. Behov for snøfangere bør vurderes ut fra takfall, snømengder og hvor snø/is kan falle ned.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående kledning.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger, men utvendig kledning har alderspreg.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Ytterveggene er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Yttervegger fra byggeåret har normalt lavere isoleringsevne enn nyere yttervegger og kan ha begrenset lufttetthet sammenlignet med dagens løsninger. Utvendig kledning har alderspreg, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov over tid. Alder gir også økt usikkerhet knyttet til videre vedlikeholdsbehov og skjulte forhold i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendig kledning og overflater. Tilleggisolering bør vurderes ved fremtidig oppgradering for å bedre energieffektivitet og komfort.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra luke til krypeloft.

Taket er et oppforet pulttak i trekonstruksjoner, og det er opplyst at taket er tekket med papp fra ca 1990.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Taket er bygget i en tid hvor det var tillatt å bygge tak som kun er for lett taktekking, det antas at gjeldene tak er bygget kun for lett taktekking.

Det er viktig at det avtrekksmuligheter på kryploftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er et oppforet pulttak i trekonstruksjoner fra byggeåret. Konstruksjonen er trolig bygget etter byggeårets krav, med tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot krypeloft/lagringsloft enn det som er vanlig etter dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og kan gjøre konstruksjonen mer utsatt for kondensering enn nyere takkonstruksjoner.

Det er opplyst at taket er tekket med papp fra ca 1990. Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra luke til krypeloft, noe som gir begrenset kontrollmulighet.

Taket er bygget i en periode hvor det var tillatt med takkonstruksjoner dimensjonert for lett taktekking, og det antas at gjeldende takkonstruksjon kun er beregnet for lett tekking.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på byggemåte, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og er trolig utført etter datidens krav og byggemåte, med begrenset isolering og lufting sammenlignet med nyere takkonstruksjoner. Eldre oppforede pulttak kan være mer utsatt for kondensering og skjulte fuktforhold, særlig dersom lufting/avtrekk ikke fungerer tilfredsstillende.

Begrenset besiktigelse fra luke til krypeloft gir også usikkerhet knyttet til full vurdering av konstruksjonen.

Dersom takkonstruksjonen kun er dimensjonert for lett tekking, kan tyngre taktekking ikke legges uten nærmere vurdering av bæreevne.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjon, lufting og eventuelle tegn til fukt ved bedre/sikker tilkomst. Det bør sikres tilfredsstillende lufting/avtrekk på kryploftet. Ved eventuell omlegging av taktekking må det benyttes lett tekking, eller bæreevnen må vurderes nærmere før annen type tekking velges.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er med isolerglass fra byggeåret. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer har isolerglass fra byggeåret.
Kjellervinduer er montert uten dryppnese mot sålebank av skifer.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 med bakgrunn i alder og isoleringsevne.
Det ble ikke observert sprekker i glass eller punkteringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass fra byggeåret har lavere isoleringsevne enn nyere vinduer og økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og risiko for punktering over tid.
Manglende dryppnese ved kjellervinduer kan gi økt fuktbelastning på karm og vegg under vinduene.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduer, særlig kjellervinduer og overganger mot sålebank.
Utbedring av dryppnese/beslagsløsning kan vurderes for å redusere fuktbelastning. Utskifting av vinduer kan vurderes ved tegn til punktering, slitasje eller redusert funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Eldre inngangsdører.

* Skyvedøren til stuen er fra 1988 og glassene i 2-fløyede balkongdører er fra 2020.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre inngangsdører, skyvedør til stuen fra 1988 og 2-fløyede balkongdører med glass fra 2020 har varierende alder og isoleringsevne. Det ble ikke observert sprekker i glass eller punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre dører og isolerglass har normalt lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Alder gir økt usikkerhet knyttet til tetthet, funksjon og videre levetid.
Glass fra 2020 har bedre restlevetid enn eldre glass.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom dørene fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig vedlikehold og justering ved behov. Utskifting kan vurderes ved tegn til slitasje, redusert funksjon eller ønske om bedre isoleringsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:

Fra hjemmekontor, ett soverom og hybelstue er det utganger til balkong på ca 13 m², eldre tekking.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongen har eldre tekking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre tekking gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Eventuelle utettheter kan medføre fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tekkingen, overganger og sluk/avrenning. Fornyelse av tekking bør vurderes ved tegn til slitasje eller redusert tetthet.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp opp fra dør i biljardrommet.
Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, våtromsbelegg og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med tapet, panel av edeltre, malte flater, malt puss og fliser.

- Synlig sprekk i yttervegg i fyrrommet.
Veggene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Himlinger:
Himlinger med malt panel, malte plater og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med alderspreg og utidsmessig utførelse, med stedvis slitasje/merker som samsvarer med normal bruk. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaring. Tilstanden er vurdert til TG 2 etter helhetsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket, og påvirker normalt ikke bruken av boligen. Tilstanden er vurdert til TG 2 etter en helhetsvurdering.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd. Oppgradering kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt kjellergulv på komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

- 1. etasje) Spisestue og kjøkken m/spiseplass.
- ½-plan/stue) Stue.
- Kjeller) Kjellerstue og biljardrom.

- 1. etasje)
* I spisestuen ble det målt høydeavvik på 5 mm.
* I kjøkken m/spiseplass ble det målt høydeavvik på 4 mm.

Tilstandsrapport

½-plan/stue)

* I stuen ble det målt høydeavvik på 4 mm.

Kjeller)

* I kjellerstuen ble det målt høydeavvik på 4 mm.

* I biljardrommet ble det målt høydeavvik på 14 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

½-plan/stue) Stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe gyng i stuegulvet. Ved inspeksjon i underliggende kryperom ble det ikke observert synlig understøttelse under bjelkelaget. Lysåpning mellom Leca-blokkene er ca. 4,20 m, noe som er lengre enn hva normale gulvbjelker vanligvis er dimensjonert for uten ekstra understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende understøttelse og lang spennlengde kan gi svikt/gyng i gulvet og redusert stivhet i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt risiko for deformasjoner, knirk eller skader i gulvkonstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere understøttelse/opplegg for gulvbjelkene omtrent midt i spennet. Utførelse bør vurderes nærmere

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis kjellerstuen.

Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Peis og teglsteinspipe fra ca. 1970 har høy alder. Selv om det ikke er registrert konkrete skader, gir alder usikkerhet knyttet til tetthet, funksjon og videre levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Alder gir økt usikkerhet knyttet til tetthet, funksjon og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til svikt.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i forbindelse med feiing/tilsyn. Før eventuell endret eller økt bruk bør pipe og ildsted kontrolleres av feier/brannvesen.

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerarealer består delvis av rom under terreng. I kjellerens dusjrom og badstue er yttervegger innvendig utført med treverk og antatt isolert. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

I dusjrommet er veggflater flislagt, og det er ikke utført hulltaking. I badstue utføres det normalt ikke hulltaking. Utførelsen med innvendig utføring mot yttervegg/grunnmur i fuktbelastede rom gir en lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

I øvrige kjellerrom, som kjellerstue, boder, vaskerom, toaletter og fyrrom, fremstår grunnmur i hovedsak synlig og ikke innvendig utforet. Grunnmuren er uisolert, og i oppvarmede rom med vegg mot grunnmur kan det oppstå kondensering på kalde flater.

Beliggenhet/fundamentering mot fjell kan medføre økt fuktbelastning, og rom under terreng vurderes generelt som en utsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerarealer består delvis av rom under terreng. I kjellerens dusjrom og badstue er yttervegger innvendig utforet med treverk og antatt isolert. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

I dusjrommet er veggflater flislågt, og det er ikke utført hulltaking. I badstue utføres det normalt ikke hulltaking. Utførelsen med innvendig utforing mot yttervegg/grunnmur i fuktbelastede rom gir en lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet. Beliggenhet/fundamentering mot fjell kan medføre økt fuktbelastning, og konstruksjonen vurderes derfor som utsatt.

I øvrige kjellerrom, som kjellerstue, boder, vaskerom, toaletter og fyrrom, fremstår grunnmur i hovedsak synlig og ikke innvendig utforet. Grunnmuren er uisolert, og i oppvarmede rom med vegg mot grunnmur kan det oppstå kondensering på kalde flater.

Rom under terreng vurderes til TG 2.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innvendig utforede og lukkede konstruksjoner mot grunnmur i rom under terreng gir økt risiko for skjulte fuktforhold, særlig i fuktbelastede rom. Uisolert grunnmur i oppvarmede rom kan gi risiko for kondensering på kalde flater.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt, misfarging eller overflateskader i kjellerrommene. Ved fremtidig oppgradering bør oppbygging mot grunnmur vurderes nærmere og utføres med fuktsikre løsninger tilpasset rom under terreng.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er hulrom/kryperom under stuen, som ligger på halvplan. Hulrommet har adkomst via luke i vegg fra biljardrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulrommet/kryperommet har støpt gulv, noe synlig fjell og synlig Leca-mur. Det var noe lagret gods i hulrommet, og det er etablert ventiler i Leca-muren. Ved befaring fremstod hulrommet tørt, og det ble ikke observert tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Selv om hulrommet fremstod tørt ved befaring og det ikke ble observert tegn til problemer, gir konstruksjonen økt usikkerhet knyttet til fuktpåvirkning over tid. Lagret gods kan skjule eventuelle skader og redusere lufting/kontrollmulighet.

Tiltak:

Det anbefales å holde hulrommet ryddig og sikre god lufting via ventiler. Hulrommet bør kontrolleres jevnlig for tegn til fukt, lukt, saltutslag eller biologisk vekst.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Heltre trapper i mellom etasjene/halvplanene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har alderspreg og normal bruksslitasje. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og estetikk, og påvirker normalt ikke bruken av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader på dørblader. Forholdet har i hovedsak betydning for det visuelle uttrykket og brukskomfort.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd. Vedlikehold, justering eller utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med oppussing.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeplass hall.

Garderobeskap i hjemmekontor og i 2 soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med flislagt gulv m/vannbåren gulvvarme.

2 servanter, servantskap, bidé, wc, badekar og dusj med nedsenket gulv, farget sanitærutstyr.

Vannrør av kobberør.

Rommet har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

Baderommet er fra byggeåret og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Badet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et bad.

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:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Konsekvens:

Badets alder og oppbygging gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid for tettesjikt/membran. Konstruksjonen er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse, og det må påregnes behov for full oppgradering. Hulltaking er ikke utført da badet vurderes å stå foran full oppgradering.

Tiltak:

Det må påregnes full oppgradering/rehabilitering av badet. Ved oppgradering må våtrommet bygges opp med løsninger som tilfredsstillers dagens krav til tetthet, sluk, membran og ventilasjon.

1. ETASJE > DUSJBAD- HYBELDEL

Generell

Beskrivelse

Dusjbad med flislagt gulv og baderomspanel på veggene.

Servant, wc og dusj.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.

Rommet har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

Baderommet er trolig fra byggeåret og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Badet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et bad.

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:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillers ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > DUSJBAD- HYBELDEL

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Konsekvens:

Badets alder og oppbygging gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid for tettesjikt/membran. Konstruksjonen er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse, og det må påregnes behov for full oppgradering. Hulltaking er ikke utført da badet vurderes å stå foran full oppgradering.

Tiltak:

Det må påregnes full oppgradering/rehabilitering av badet. Ved oppgradering må våtrommet bygges opp med løsninger som tilfredsstillers dagens krav til

Tilstandsrapport

tetthet, sluk, membran og ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med våtromsvinyl på gulvet, det er sprekk/åpen beleggskjøt.

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Sluk i gulvet.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil, men ingen tilluftsspalte ved dør.

Vannrør er kobberør, som er lagt åpen på vegg.

Vaskerommet er eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vaskerommet tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et våtrommet.

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:

Vaskerommets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuksikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av vaskerommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av vaskerommet er vurdert til å stå foran full oppgradering samt at vaskerommet ligger mot terreng/grunnmur. Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

Konsekvens:

Dusjrommets alder og oppbygging gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid for tettesjikt/membran. Konstruksjonen er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse, og det må påregnes behov for full oppgradering. Hulltaking er ikke utført da dusjrommet vurderes å stå foran full oppgradering.

Tiltak:

Det må påregnes full oppgradering/rehabilitering av dusjrommet. Ved oppgradering må våtrommet bygges opp med løsninger som tilfredsstillende dagens krav til tetthet, sluk, membran og ventilasjon.

KJELLER > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjrom ved badstuen.

Tilstandsrapport

Dusjnisje.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.
Rommet har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

Baderommet er eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Dusjrommet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et våtrom.

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:

Dusjrommets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuksikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av dusjrommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > DUSJROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjrommet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Konsekvens:

Dusjrommets alder og oppbygging gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid for tettesjikt/membran. Konstruksjonen er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse, og det må påregnes behov for full oppgradering. Hulltaking er ikke utført da dusjrommet vurderes å stå foran full oppgradering.

Tiltak:

Det må påregnes full oppgradering/rehabilitering av dusjrommet. Ved oppgradering må våtrommet bygges opp med løsninger som tilfredsstiller dagens krav til tetthet, sluk, membran og ventilasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

I ca 2018 ble kjøkkeninnredningen fornyet med dempere til skuffer og nye benkeplater, med opprinnelig utseende.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre/utidsmessig og med alderspreg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak betydning for standard, funksjonalitet og estetikk. Eldre innredning kan ha økt vedlikeholdsbehov og noe redusert brukskvalitet sammenlignet med nyere kjøkkeninnredninger.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom kjøkkeninnredningen fungerer som forutsatt. Oppgradering kan vurderes ved ønske om høyere standard eller bedre funksjonalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

1. ETASJE > KJØKKEN - HYBELDEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre/utidsmessig og med alderspreg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak betydning for standard, funksjonalitet og estetikk. Eldre innredning kan ha økt vedlikeholdsbehov og noe redusert brukskvalitet sammenlignet med nyere kjøkkeninnredninger.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom kjøkkeninnredningen fungerer som forutsatt. Oppgradering kan vurderes ved ønske om høyere standard eller bedre funksjonalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN - HYBELDEL

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte/ventilator. Kjøkkenet har kun avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende avtrekksvifte/ventilator gir redusert bortledning av matos, fukt og fett fra matlaging. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og økt belastning på overflater og ventilasjon.

Tiltak:

Montering av avtrekksvifte/ventilator bør vurderes for å bedre ventilasjonen ved matlaging.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant, farget sanitærutstyr
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett har kun naturlig avtrekk, og det er ikke etablert tilluftsspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil, for å bedre luftutskiftingen.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

En eldre badstue med benker, ovn og badstudør.

Badstuen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere. Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen har en utsatt plassering mot uisolert grunnmur og vurderes til TG 2 på grunn av alder, usikker oppbygging og manglende synlig luftespalte samt plassering. Forholdene gir økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning over tid. Det er ingen synlige skader i dag, men det antas at badstuen ikke har vært mye i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Eldre badstue har indikasjoner på feil konstruksjon og fremstår trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt konstruksjonen som et «rom-i-rommet». Manglende luftespalte kan gi økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid samt utsatt plassering mot grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av badstuens oppbygging. Ved oppgradering bør badstuen bygges opp med tilfredsstillende lufting/luftespalter for å redusere risiko for kondensering og fuktskader.

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant, farget sanitærutstyr
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett har kun naturlig avtrekk, og det er ikke etablert tilluftsspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil, for å bedre luftutskiftingen.

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant, farget sanitærutstyr
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett har kun naturlig avtrekk, og det er ikke etablert tilluftsspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil, for å bedre luftutskiftingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobberør, som hovedsakelig er fra byggeåret. Vannrør er lagt med fordelerstokk i fyrrom. m/gulvsluk.

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

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør/kobberrør fra byggeåret vurderes til TG 2 etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting bør gjøres i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør, som er fra byggeåret.

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

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør består av plast- og støpejernsrør fra byggeåret. Rørføringer ligger i stor grad skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger, og fullstendig vurdering av rørenes tilstand er derfor begrenset. Røranlegget er kun beskrevet, ikke teknisk vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har høy alder, og det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Fortetting, korrosjon og brudd kan være risikomomenter i eldre avløpsanlegg, selv om det ikke ble observert eller opplyst om tegn til dette på befaringdagen.

Tiltak:

På grunn av alder bør omlegging/utskifting av eldre avløpsrør påregnes ved fremtidig modernisering av våtrom/kjøkken. Rørinspeksjon anbefales for å avklare tilstand og omfang.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer og varmt vann fra oljefyr.
Fyrkjelen er stemplet produksjonsår 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen oppvarmes av radiatorer samt varmt vann fra oljefyr. Fyren er stemplet produksjonsår 1984.
Det er forbudt å bruke fossil olje/parafin til oppvarming av bygninger fra 1. januar 2020.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Alder gir økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet, energieffektivitet og videre levetid. Eldre fyrkjeler kan ha økt risiko for driftsstans og behov for vedlikehold eller utskifting.

Fortsatt fyring med fossilt brensel er ikke tillatt etter forbudet som trådte i kraft 1. januar 2020. Bruk av nedgravd oljetank og oljefyringsanlegg kan medføre risiko for lekkasje, forurensning og økonomisk ansvar for opprydding/sanering.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og service av anlegget. Utskifting/oppgradering av fyrkjel bør vurderes på sikt eller ved tegn til svikt.

Fyring med fossilt brensel må opphøre. Oljefyringsanlegg og nedgravd oljetank bør avvikles, tømmes, renses og saneres/fjernes av godkjent firma i henhold til gjeldende regler.

Elektrisk anlegg

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

3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med skrusikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg som hovedsakelig er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970 Det antas at det elektrisk anlegget hovedsakelig er fra byggeåret.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet eller gjennomføre en normal oppgradering av boligen vil omfatte at det elektriske sprede-/fordelernettet blir lagt/trukket om samt skifte av innmaten i sikringsskapet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG-2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur antas utført i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det legges til grunn at drensrør er etablert rundt såle/grunnmur. Det er observert synlig grunnmursplast ved inngangssiden samt på gavlvegg mot nord.

Grunnmuren vurderes som trolig fundamentert på fjell. Dette kan gi risiko for fukttransport/kapillært sug, ettersom vann som samler seg på fjell kan trekke inn mot såle/grunnmur. Det er registrert noe saltutslag og malingsavflassing i bakre/nedre del av kjellervegger, forenlig med fuktpåvirkning. Takvann er ikke ført i rør bort fra grunnmuren.

Dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, lokale grunnforhold, terreng og masser rundt dreneringen. Terrengfall fra grunnmur har betydning for å redusere fuktbelastningen, og overflatevann skal ledes raskt bort fra bygningen for å begrense belastning på fuktsikring og drenering.

Kontroll av drenering og drenerende masser er av natur begrenset ved visuell befarig uten inngrep. Det foreligger derfor begrenset grunnlag for å fastslå dreneringens utførelse, tilstand og restlevetid, utover at den antas etablert etter praksis på byggetidspunktet eller ved eventuell senere oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeår og fremstår som aldersmessig. Det er registrert fuktindikasjoner i kjeller i form av noe saltutslag og malingsavflassing i bakre/nedre del av kjellervegger. Takvann er ikke ført i rør bort fra grunnmur, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og drenering.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre drenering og fuktsikring har høy alder og usikker restlevetid. Grunnmur som trolig er fundamentert på fjell kan være utsatt for fukttransport/kapillært sug, særlig dersom vann samler seg på fjell og trekker inn mot såle/grunnmur. Manglende bortledning av takvann kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og drenering. Registrert saltutslag og malingsavflassing er forenlig med fuktpåvirkning. Ved fundamentering på fjell kan effekten av redrenering være begrenset, ettersom vann kan følge fjelloverflaten inn mot grunnmur/såle. Det er derfor viktig at overflatevann og takvann ledes bort fra bygningen så langt dette er praktisk mulig.

Tiltak:

Det anbefales å lede takvann kontrollert bort fra grunnmuren. Terrengfall bør kontrolleres og eventuelt justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Videre bør fuktforhold i kjeller følges opp over tid. Fornyelse/oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes ved økt fuktpåvirkning eller ved fremtidige arbeider rundt grunnmuren.

TG-2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca og som utvendig er pusset og malt.

Det antas at såler er fundamentert på faste masser/fjell.

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Tilstandsrapport

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader, men noe synlig malingsflass i nedkant mot terreng. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av Leca fra byggeåret, som utvendig er pusset og malt. Det er registrert noe malingsflass i nedkant mot terreng. Grunnmuren antas fundamentert på faste masser/fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug dersom vann på fjell trekker inn mot såle/grunnmur. Forholdet er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og registrert malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Alder, byggemåte og fundamentering på faste masser/fjell gir noe usikkerhet knyttet til fuktpåvirkning over tid. Malingsflass i nedkant mot terreng kan være tegn på fukt-/værpåvirkning. Det er ikke observert svekkelser eller konstruktive skader, og byggegrunnen fremstår stabil ut fra visuelle observasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utvikling av malingsflass og eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Terreng og takvann bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastning. Ved større arbeider på grunnmuren/dreneringen bør utvendig fuktsikring og utvendig isolering vurderes, da dette er en vanlig anbefalt løsning etter dagens metoder. Vedlikehold av puss- og malte overflater utføres ved behov.

Oljetank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nedgravd oljetank, antas at denne er av stål og fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre nedgravde ståltanker har økt risiko for korrosjon og lekkasje over tid. Eventuell lekkasje kan medføre forurensning i grunnen og betydelige kostnader til sanering/utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å avklare tankens status, alder, materiale og om den er forskriftsmessig tømt/sanert eller fortsatt i bruk. Kontroll/sanering bør utføres av godkjent firma.

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 bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

* Utvendig trapp opp fra dør i biljardrommet. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

* Rekkverket ved balkongen er med åpninger og høyde som ikke er etter dagens krav.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trappeløp samt at åpninger mellom trinn og i rekkverket er større enn 10 cm.

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

Konsekvens/tiltak

* Utvendig trapp opp fra dør i biljardrommet har nivåforskjell over 50 cm. Det er ikke montert rekkverk langs kanten rundt trappen, og det mangler håndløper på vegg. Kanten rundt trappen ligger mer enn 50 cm over bunnen av trappen, hvor det er krav til rekkverk.

Konsekvens:

Manglende rekkverk og håndløper gir redusert fallsikring og økt risiko for fallskader ved bruk av trappen og området rundt.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk langs utsatte kanter og håndløper ved trappen for å bedre sikkerheten.

* Rekkverkshøyden ved balkongen er målt til 91 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket som er større enn dagens krav til maks 10 cm.

Konsekvens:

Lav rekkverkshøyde og for store åpninger gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, og kan medføre økt risiko for fall eller at barn kan komme gjennom/fast i åpningene.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyde og åpninger gir tilfredsstillende personsikkerhet.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trappeløp, og åpninger mellom trinn og i rekkverket er større enn 10 cm.

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen. Åpninger større enn 10 cm kan innebære økt risiko for fall eller at barn kan komme gjennom eller sette seg fast. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det er normalt ikke krav om tilbakevirkende utbedring, men det anbefales å montere håndløper på vegg samt utbedre rekkverk og trinnåpninger slik at åpningene reduseres. Tiltakene vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

Konsekvens:

Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Iflg eier/revirent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på komprimerte masser som gulv. Bindingsverksvegger med utvendig stående og liggende kledning. Pulttak i trekonstruksjon, som er tekket med papp. Gangdør og 2 vippeporter med elektriske portåpnere.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

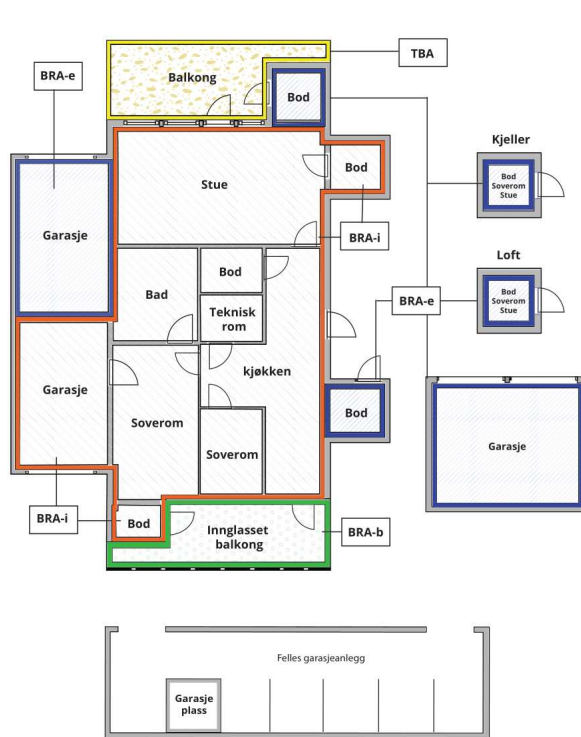
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/hybel og næringsdel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	193			193	13
Kjeller	138			138	
SUM	331				13
SUM BRA	331				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/garderobe og trapp, separat toalett, hjemmekontor, gang, bad, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass, spisestue, stue, stue-hybeldel, kjøkken - hybeldel, dusjbad- hybeldel, trappegang (vindetrapp)		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, biljardrom, vaskerom, badstue, dusjrom, separat toalett, gang, fyrrom, 3 boder, vindfang, venterom m/trapp, mellomgang, separat toalett, hobbyrom/lager, tannlegekontor		

Kommentar

Enebolig m/hybel og næringsdel.
Boligen er over 2 plan + krypeloft med atkomst via luke i gangen.

Boligen har inngang i 1. etasje samt hybelstue og tannlegekontor som har felles inngang i kjeller.
Stuen, som ligger på ½-plan er målt og beskrevet sammen med 1. etasje.
Boligen er innredet med:

1. etasje:
Vindfang, hall m/garderobe og trapp, separat toalett, hjemmekontor, gang, bad, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass, spisestue og stue.
Romhøyde i kjøkken er 2,37 m og 2,38 m i stuen.

Fra stuen er det utgang til skiferplattning på ca 30 m².
Fra hjemmekontor, ett soverom og hybelstue er det utganger til balkong på ca 13 m².

Hybelstue som er innredet med: Stue, te-kjøkken, dusjbad og trappegang/vindeltrapp.

Kjeller:
Kjellerstue m/trapp, biljardrom, vaskerom, badstue, dusjrom, separat toalett, gang, fyrrom og 3 boder.

Tannlegekontor og inngang for hybel, som er innredet med: Vindfang, venterom m/trapp, mellomgang, separat toalett, hobbyrom/lager og tannlegekontor.
Romhøyde i kjellerstuen er 2,37 m.

Fra biljardrommet er det utgang og trapp opp til terreng.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Biljardrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som redskap/bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Biljardrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

* I forhold til tegningene er hybelstuen utvidet ved at ett soverom er innlemmet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Dobbelgarasje med gangdør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Finn H. Bjørntvedt Tor Kolden (eiers svigersønn), som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	188	6		0	1425.2 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Øvre Prinsdals vei 46

Hjemmelshaver
Brit Sundseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig og innholdsrik enebolig over 2 plan samt hybel og næringsdel/tannlegekontor, som begge både har innvendig atkomst eller via egen inngangsdør på hushjørnet mot garasjen.

Boligen ligger i et barnevennlig og skjermet beliggenhet i et veletablert boligområde på Hauketo / Prinsdal, gode solforhold.

Kort avstand til barnehager og barne- og ungdomsskole samt alle service-tilbud og forretninger forretningsentra på Hauketo og i Prinsdal.

Kort vei til idrettshaller og idrettsbaner/kunstgressbaner samt rekreasjonsområder i marka eller ved fjorden..

Parkering i dobbelgarasje eller i innkjørselen til boligen.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.

Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten/hagen er pent opparbeidet og beplantet samt noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Boligen og dobbelgarasje ble ferdigstillet i 1970 og er oppført på eiet tomt, som er 1.425.2 m².

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 27.3.1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier/rekvirent			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 27.3.1973	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers/rekvirents Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1304>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Øvre Prinsdals vei 46 - Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lerdal	8 min	🚶
Linje 81, 81N, 87	0.7 km	
Hauketo stasjon	16 min	🚶
Linje L2, L2x	1.3 km	
Ljabru	5 min	🚗
Linje 13, 19	2.3 km	
Mortensrud	8 min	🚗
Linje 2, 3	3.8 km	
Oslo S	18 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	10 km	

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
380 elever, 17 klasser	0.3 km	
Toppåsen skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
276 elever, 17 klasser	1.5 km	
Lusetjern skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
243 elever, 20 klasser	2 km	
Hauketo skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
340 elever, 30 klasser	0.4 km	
Holmlia skole (8-10 kl.)	24 min	🚶
340 elever, 19 klasser	1.9 km	
Bjørnholt videregående skole	6 min	🚗
900 elever	3.7 km	
Lambertseter videregående skole	13 min	🚗
825 elever, 30 klasser	6.1 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

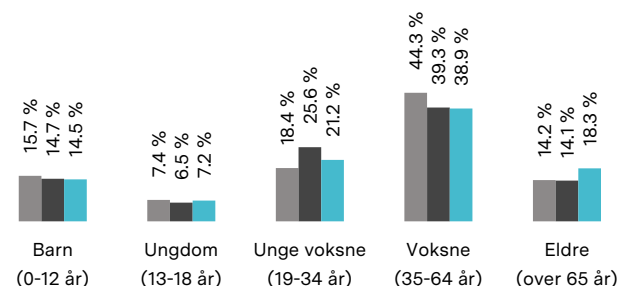
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Prinsdal/Nebbejordet	1 086	470
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Hauketo barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
63 barn	0.7 km	
Lerdal barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
66 barn	0.8 km	
Elverhøy barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
50 barn	1 km	


Dagligvare

Kiwi Prinsdal	9 min	🚶
Coop Extra Prinsdal	10 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km	

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

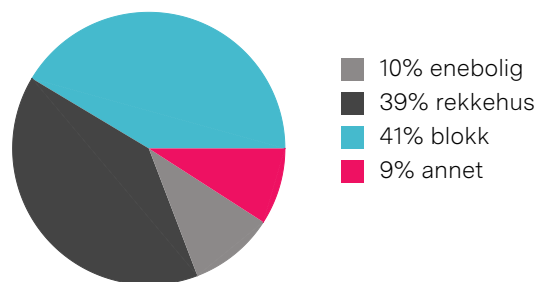
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Hauketo skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.3 km
-  Prinsdal skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Fresh Fitness Hauketo 14 min 
-  Lia Trening 18 min 

Boligmasse







«Bodde her da æ var barn, så gode minner. Har kommet tilbake hit og tenker på fortiden da sola kommer inn i leiligheten og skinner! :)»

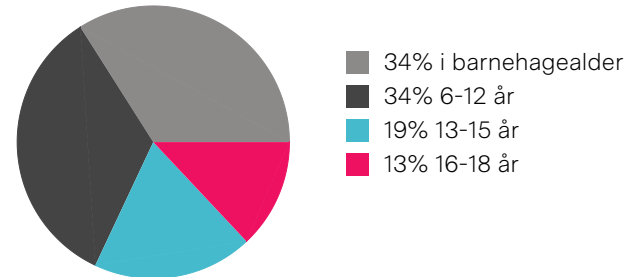
Sitat fra en lokalkjent



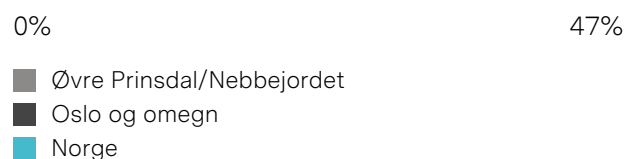
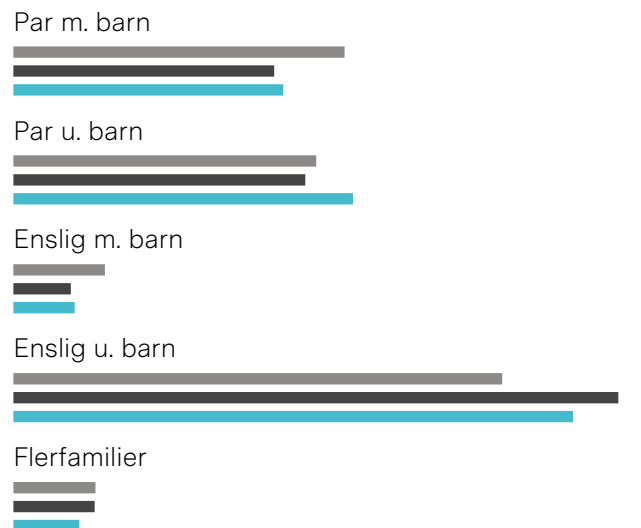
Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter 19 min 
-  Vitusapotek Prinsdal 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

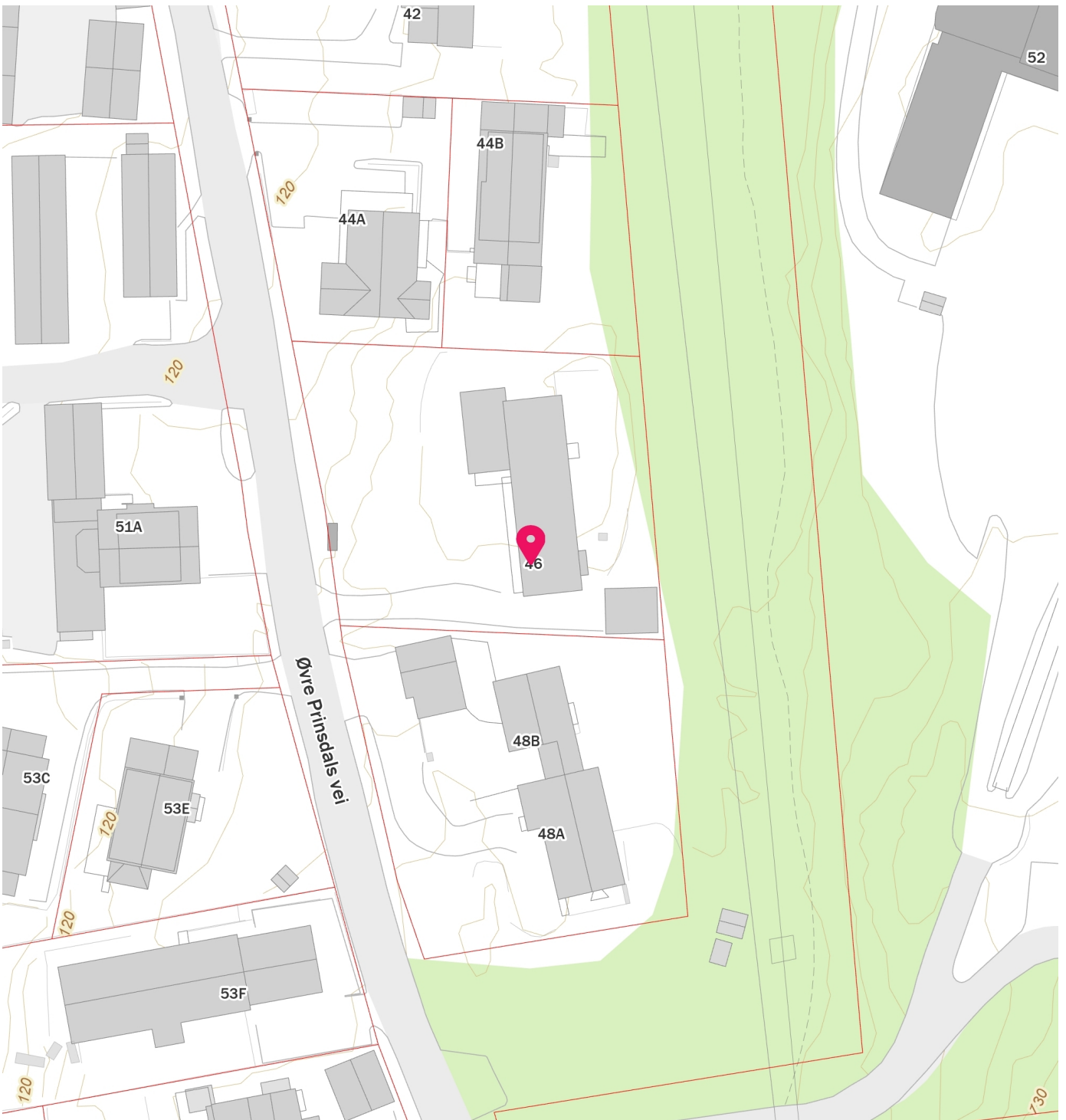
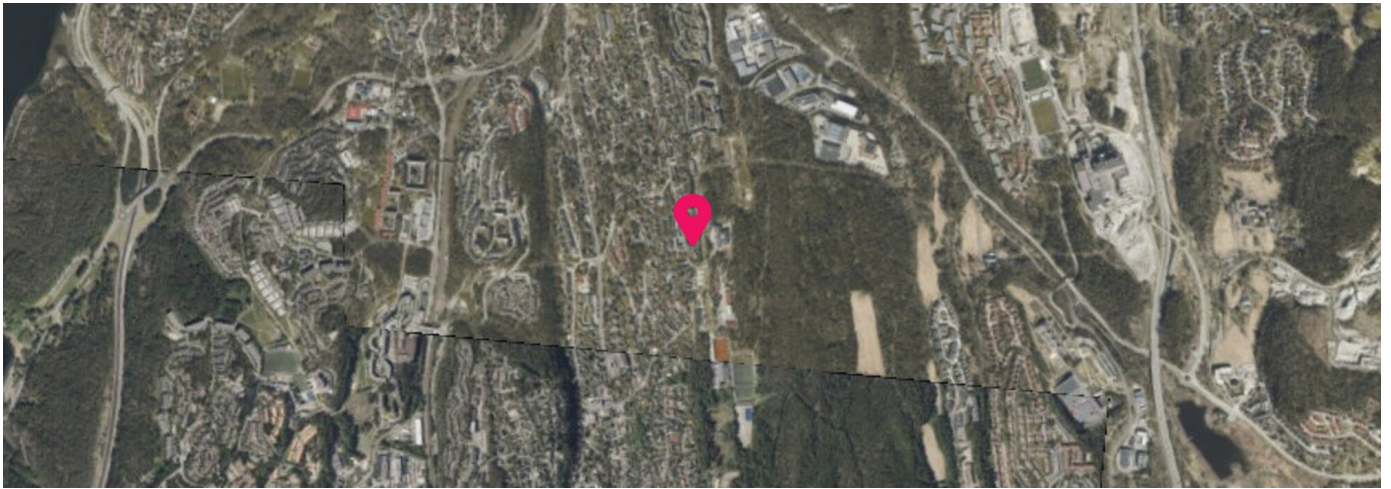


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0036
Adresse	Øvre Prinsdals vei 46		
Postnr.	1263	Sted	OSLO
Selgers navn	Brit Sundseth		
Selgers navn	Erik Magnus Sundseth		
Selgers navn	Tor Kolden		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Tor Kolden

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 17.06.2026

Signert av Tor Kolden



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * OSLO 1

OVe/LEK

KOPI

Oslo, den 4.4.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 188, bnr. 6, Øvre Prinsdalsveie 46

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig m/ hybelleilighet og tannlegekontor

Byggherre

E Sundseth, Øvre Prinsdalsveie 46, Hauketo

Byggemelder

Frithjof Plathe, Haakon VII's gt. 2, Oslo 1

Ansvarshavende

Tømmern Erik M.Hovind, Nedre Voll 4, 1342 Jar

Journalnr.

68/2529

Avsluttende synsforretning

27.3.1973

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

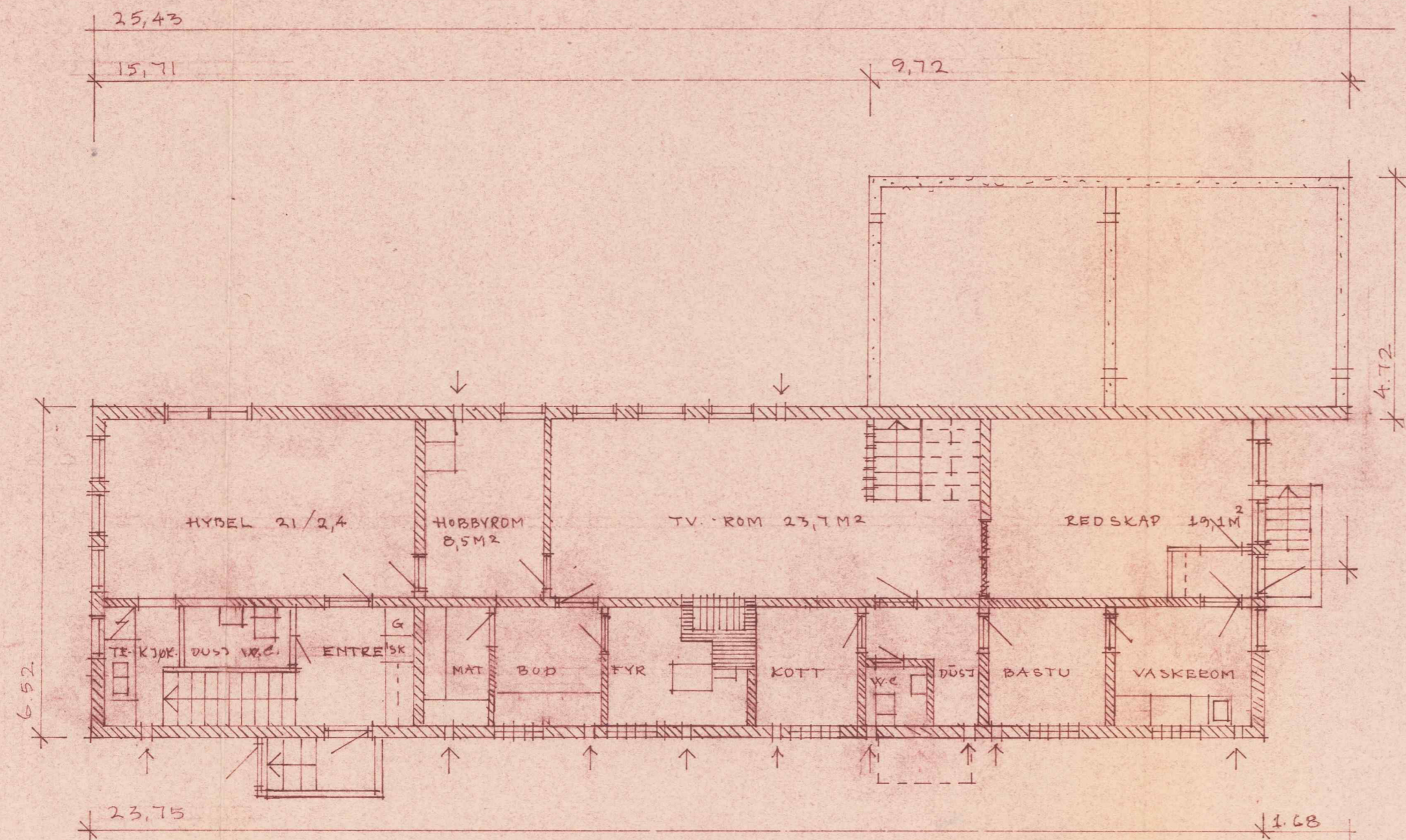
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OVe

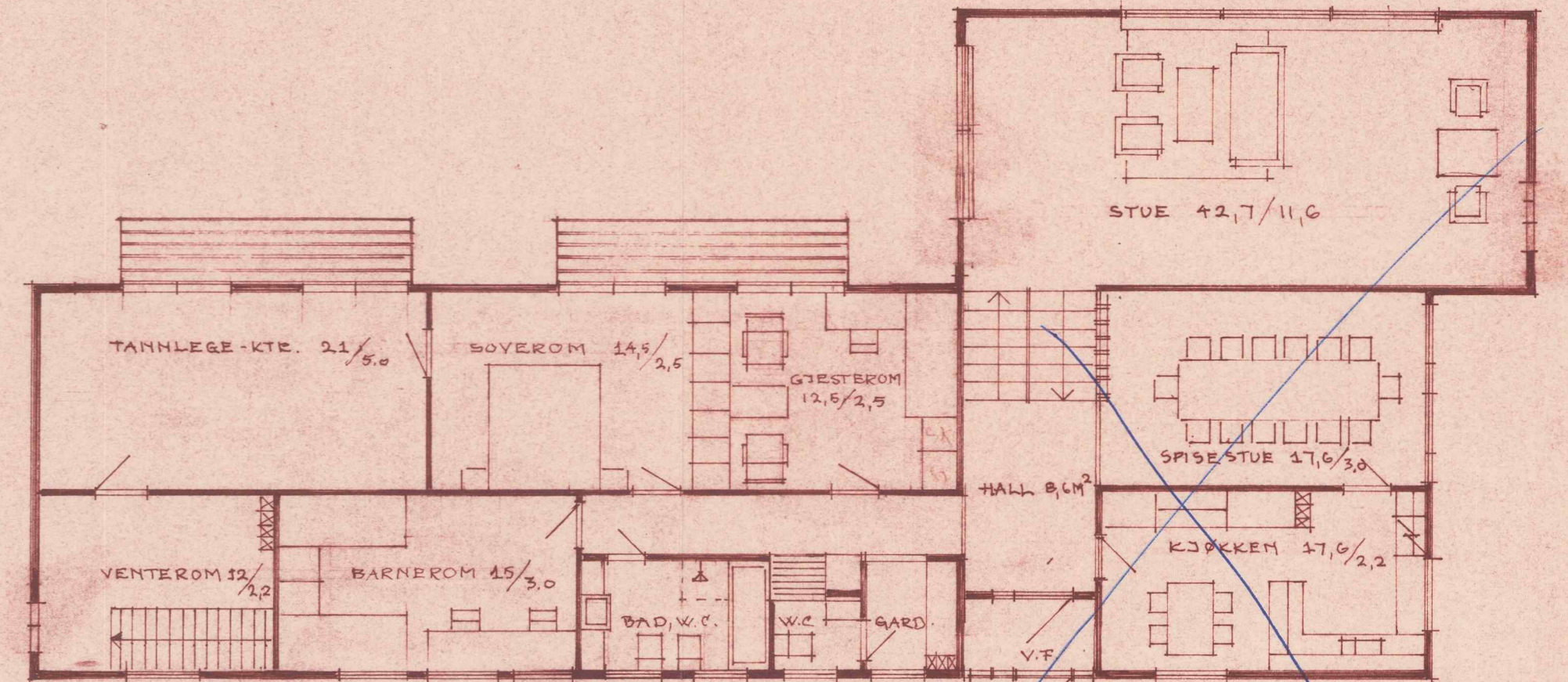
Distriktingenior

Overingeniør
Olav Vevle

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



PLAN U.-ETG. KJELLER

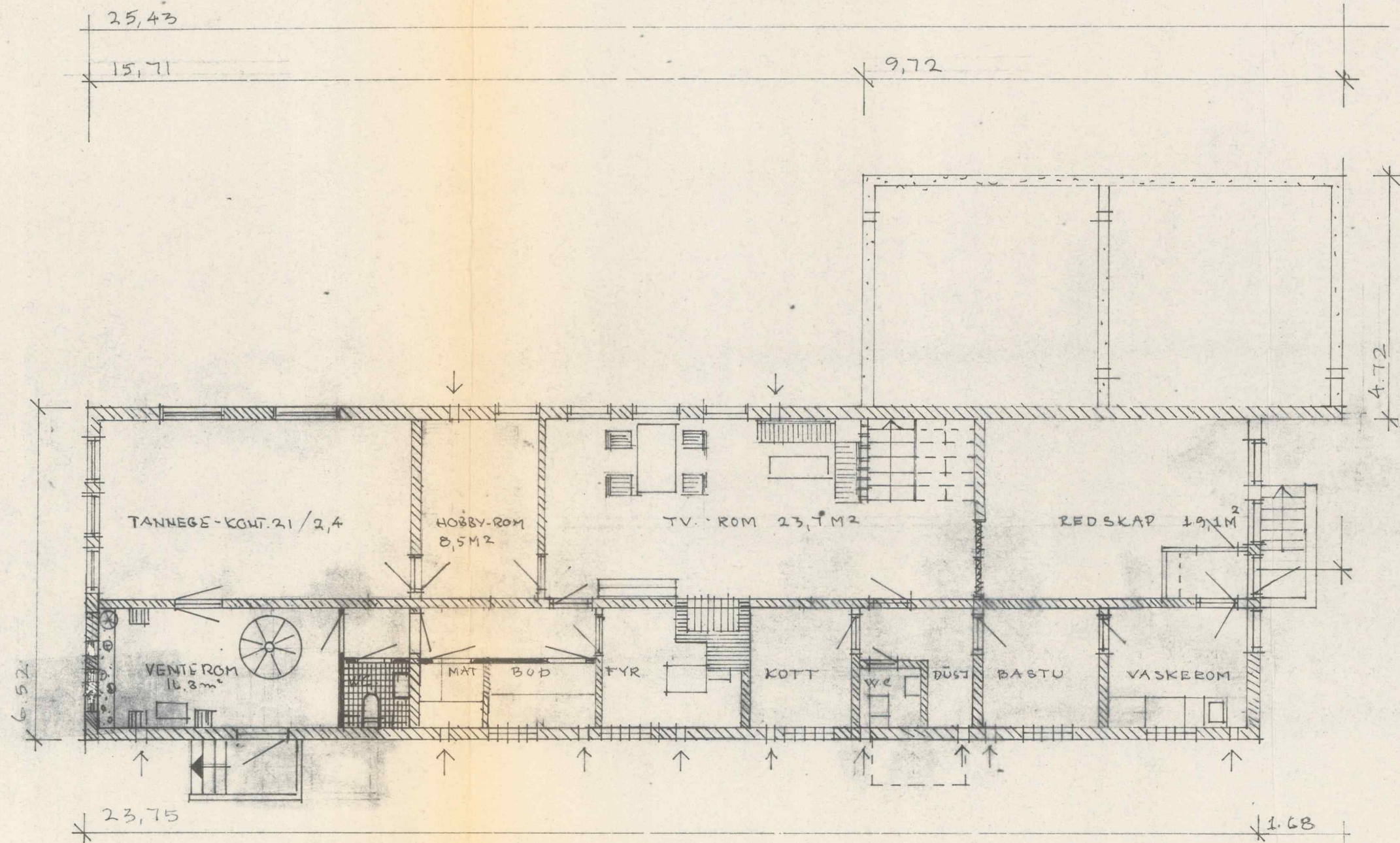


PLAN 1. ETG.

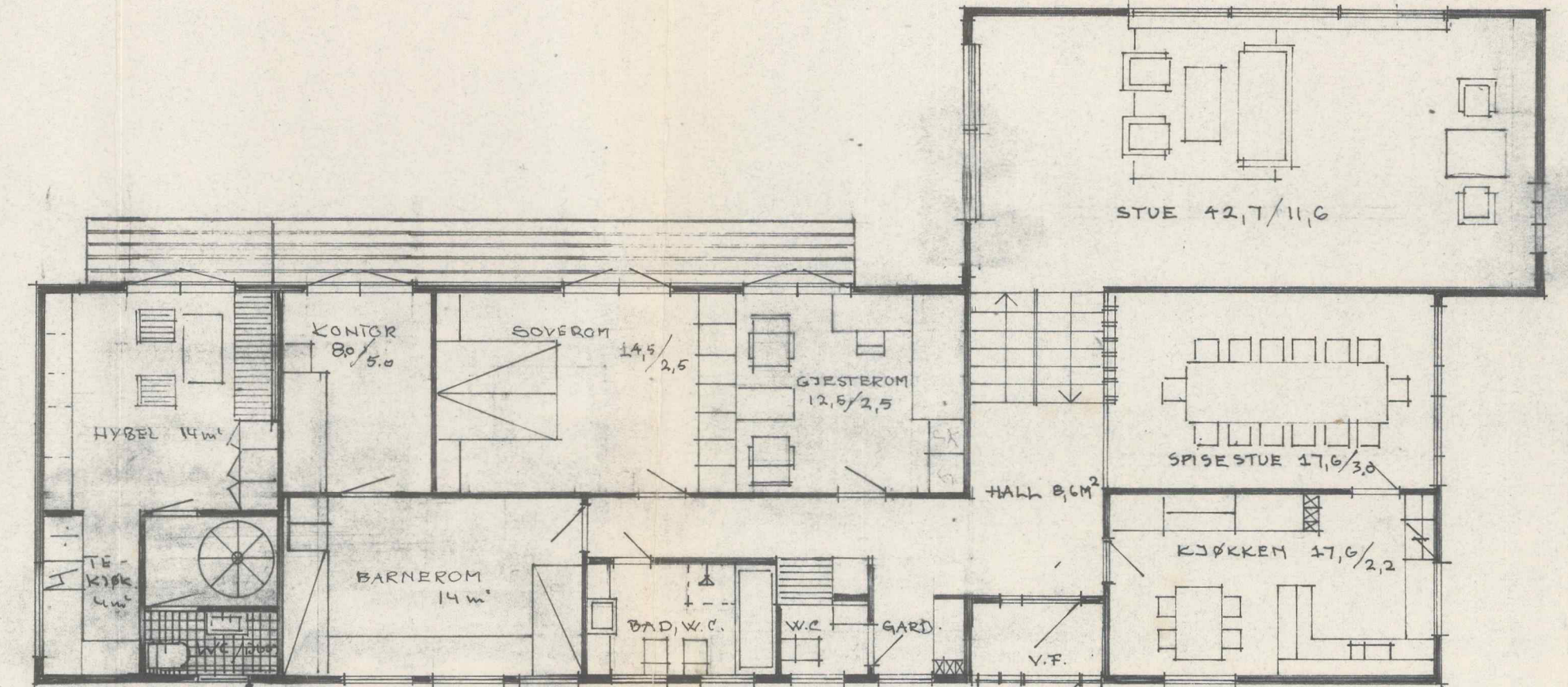
HULTSFREDSHUS A 150-B 10 S.
 ADV. SUNDSETH,
 HAUKETO
 TR. PLAHTE OSLO
 REV. 30.4.68 G.J. REV. 30.8.68
 REV. 6.4.68 G.J.
 15.1.68 G.J. M = 1:100

188/6

1



PLAN U.-ETG. KJELLER



PLAN 1. ETG.

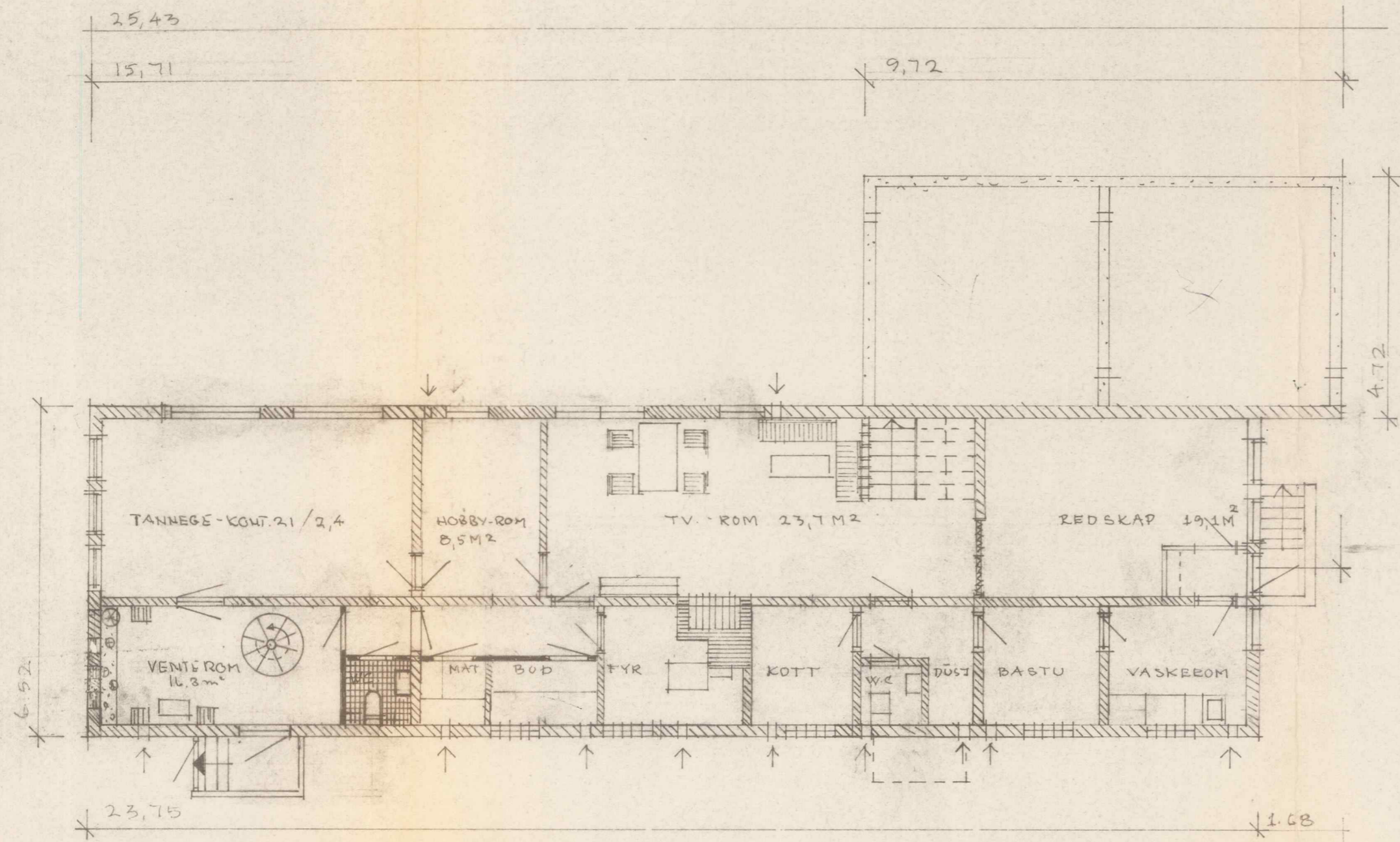
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 NOV. 1968

Utgått
Oslo bygningskontroll

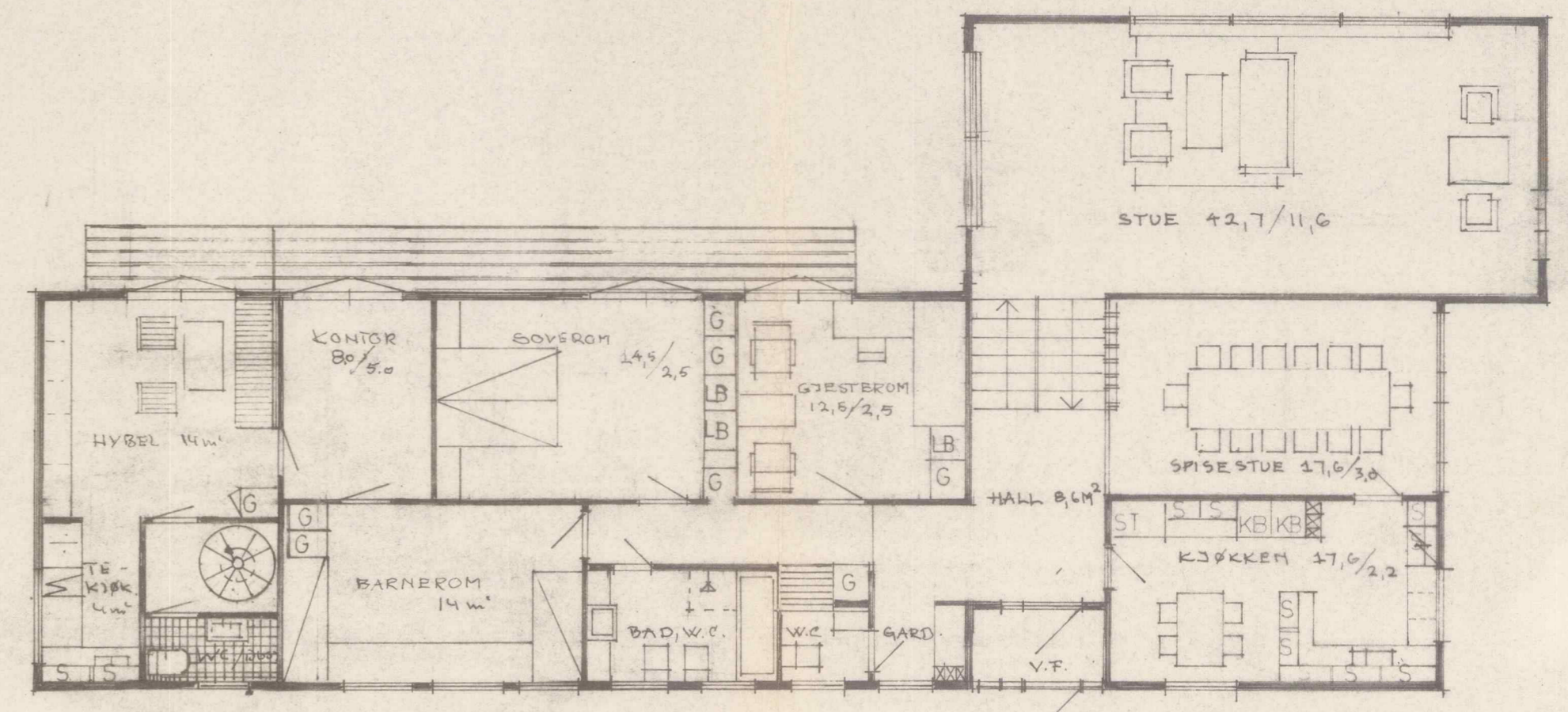
188/6 **3**

HULTSFREDSHUS A 150-B 10 S.
ADV. SUNDSETH ØVRE PRINSDALS V.4
HAUKETO Gnr. 188. Bnr. 6. REV. 18-11-68
REV. 30-4-68 G.J. REV. 30-8-68
FR. PLAUTE REV. 6-4-68 G.J. 18 11 68
OSLO 15-1-68 G.J. M=1:100

OSLO BYGNINGSKONTROL
 MOTTATT
 15 AUG. 1969



PLAN U.-ETG. KJELLER

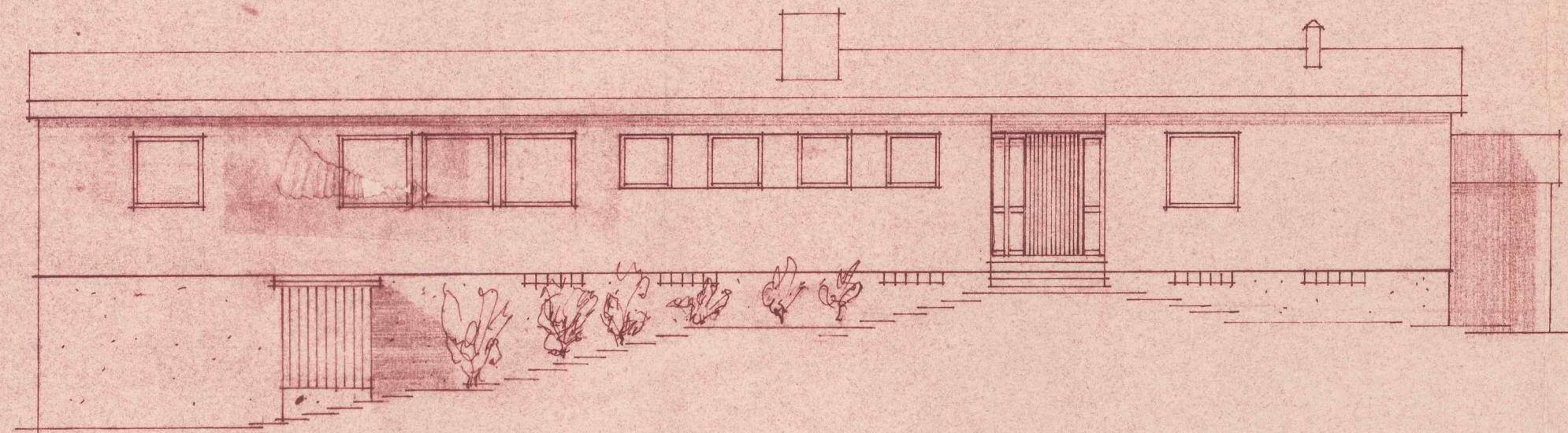


PLAN AV TE-KJØKKENET. SE TEGNING
 B-1-93^a M111C1

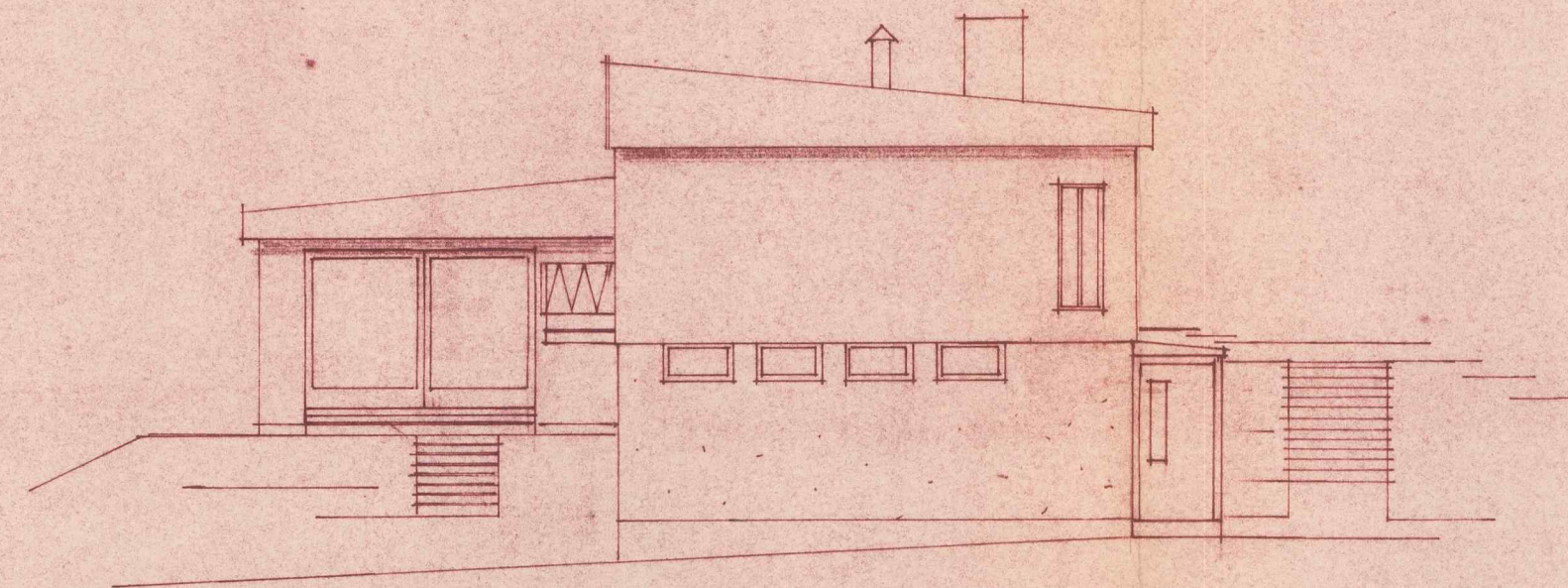
PLAN 1. ETG.

HULTSFREDSHUS A 150-B10 S. B-1-93
 ADV. SUNDSETH, ØVRE PRINSEALV 4
 HAUKE TO Gnr. 188. Bm. G. REV. 18-11-68 REV. 19.8.69 AV
 REV. 30-7-68 GJ. REV. 30-8-68 REV. 7.3.69 W.
 TR. PLAUTE REV. 6-4-68 GJ.
 OSLO 15-1-68 GJ. M=1:100

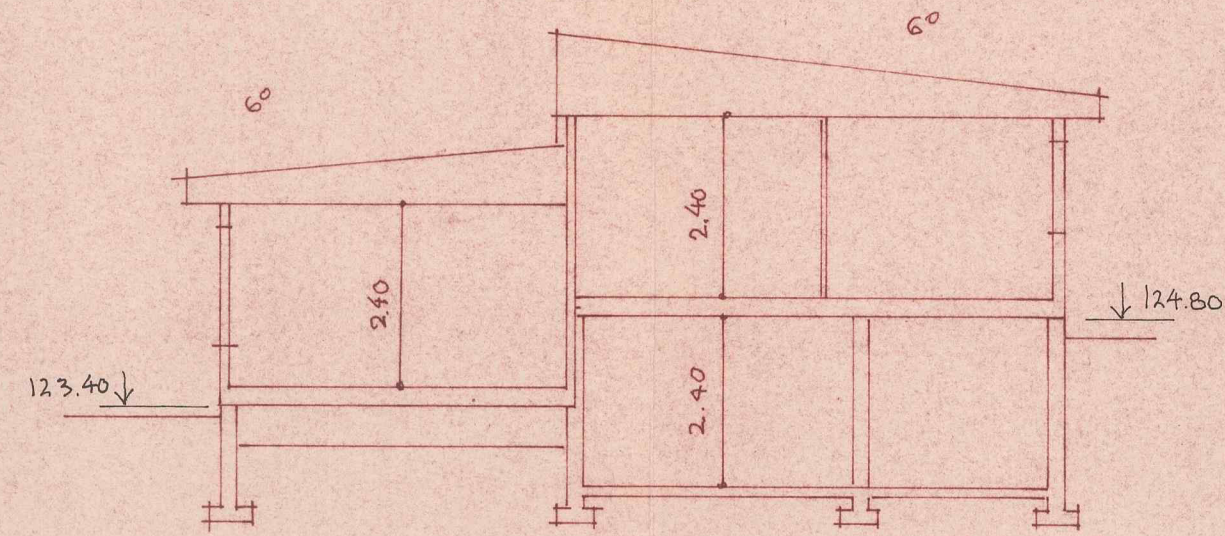
5



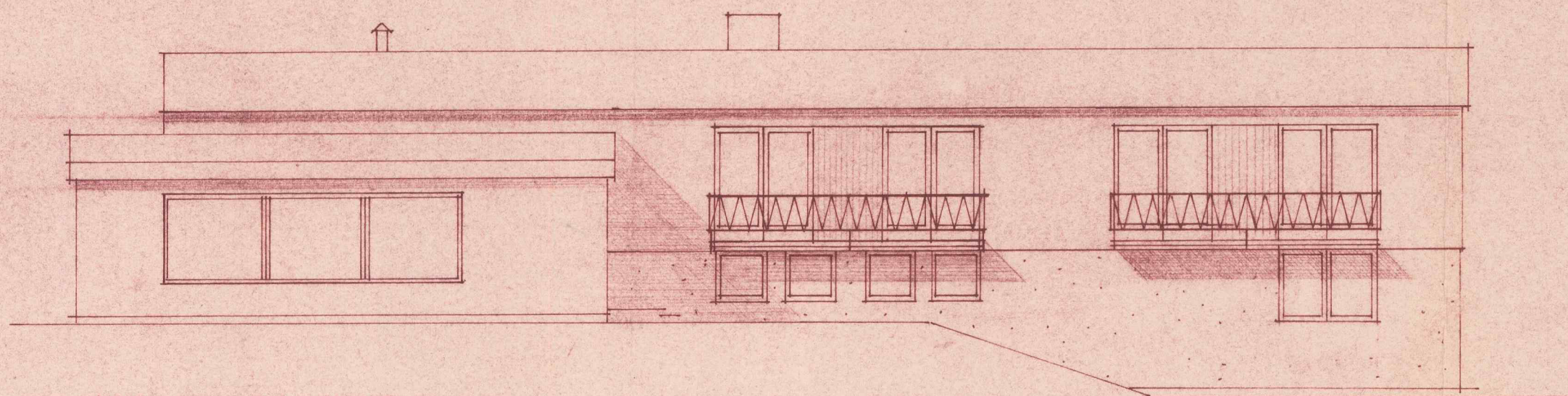
FASADE MOT ØST



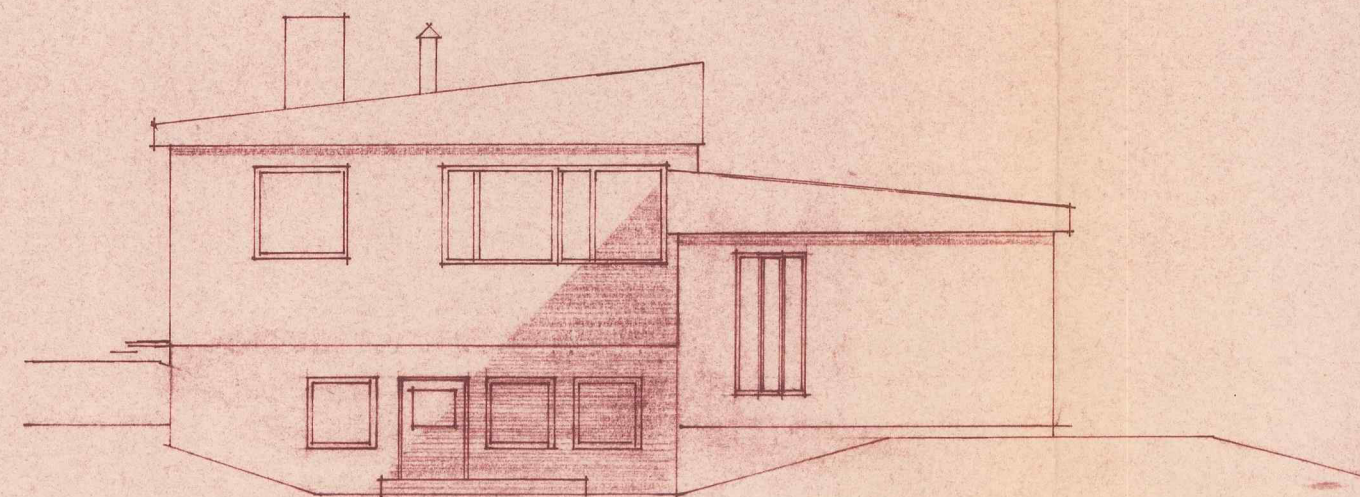
FASADE MOT SYD



SNITT



FASADE MOT VEST



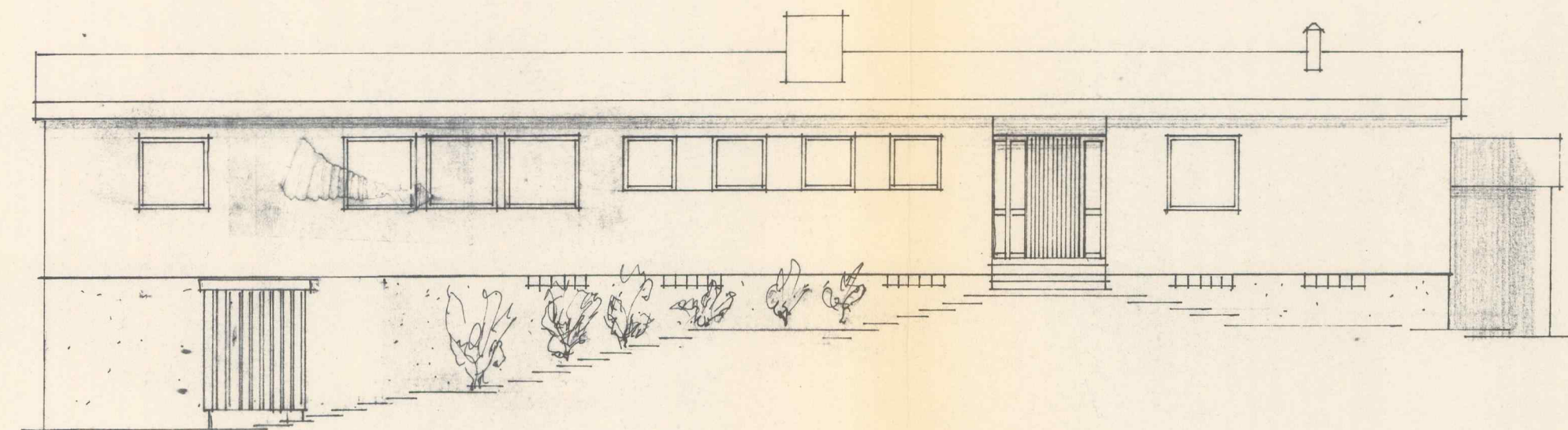
ADV. SUNDSETH,
HAUKETO
FASADER, SNITT

188/6

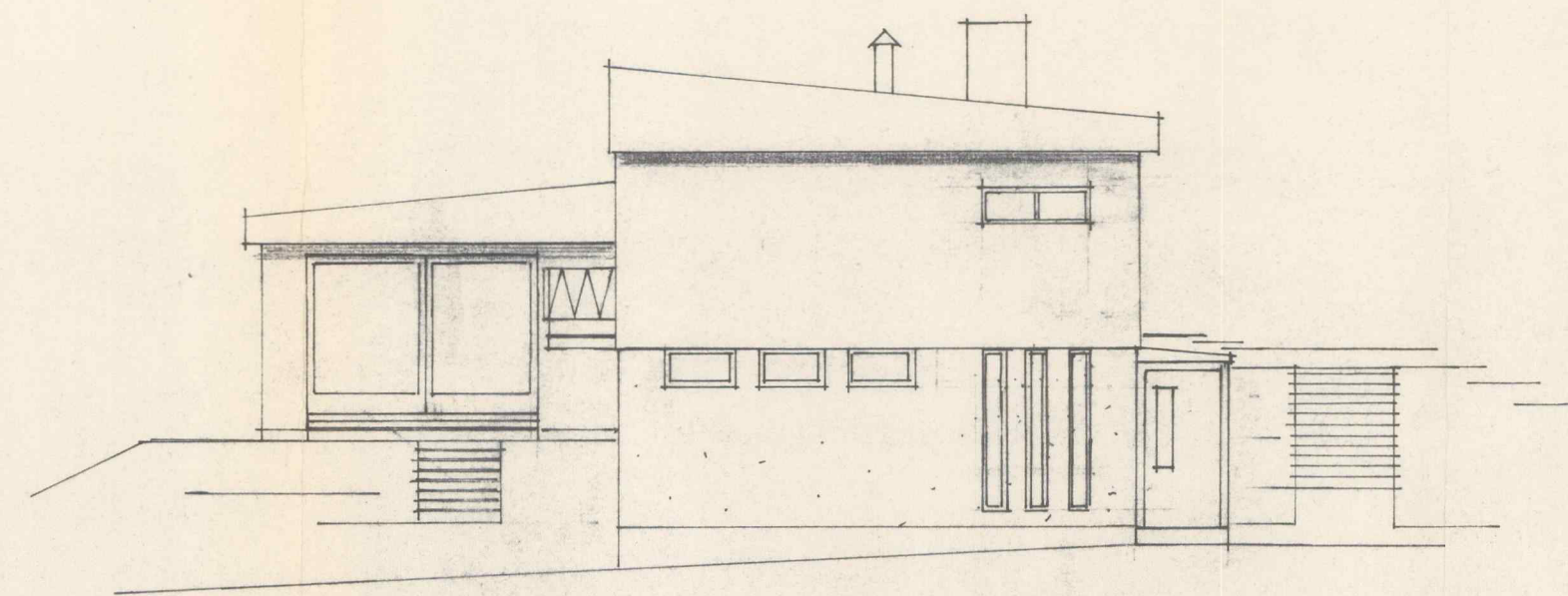
2

REV. 28.8.68

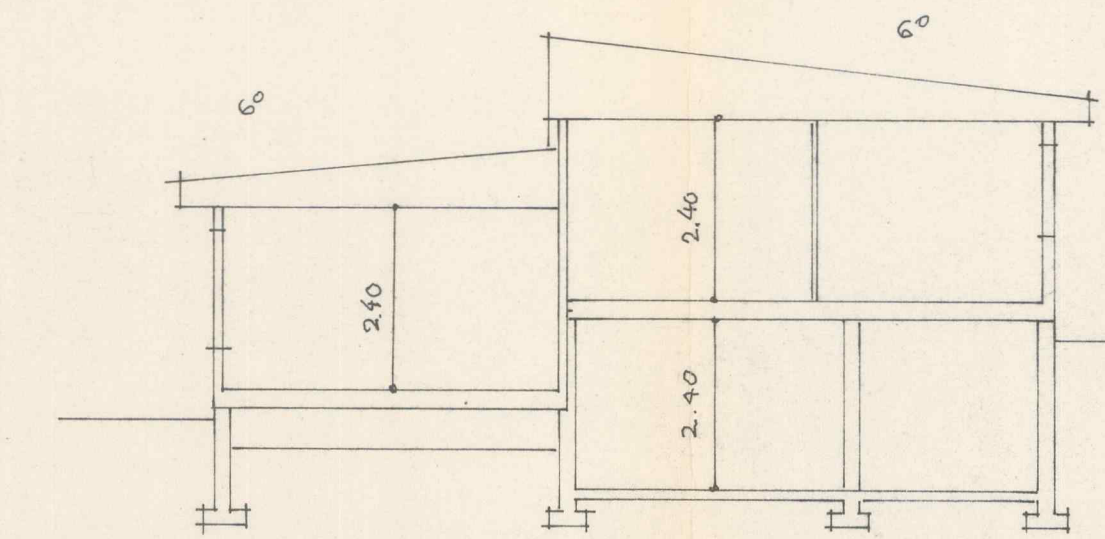
OSLO 28.2.68.
G.J. REV. 30.4.68



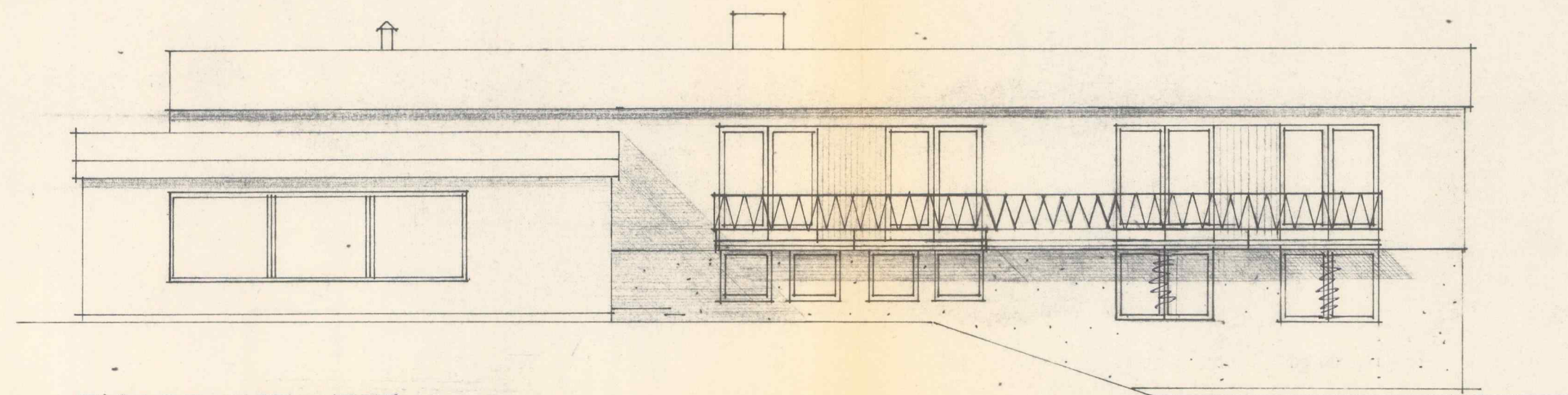
FASADE MOT ØST



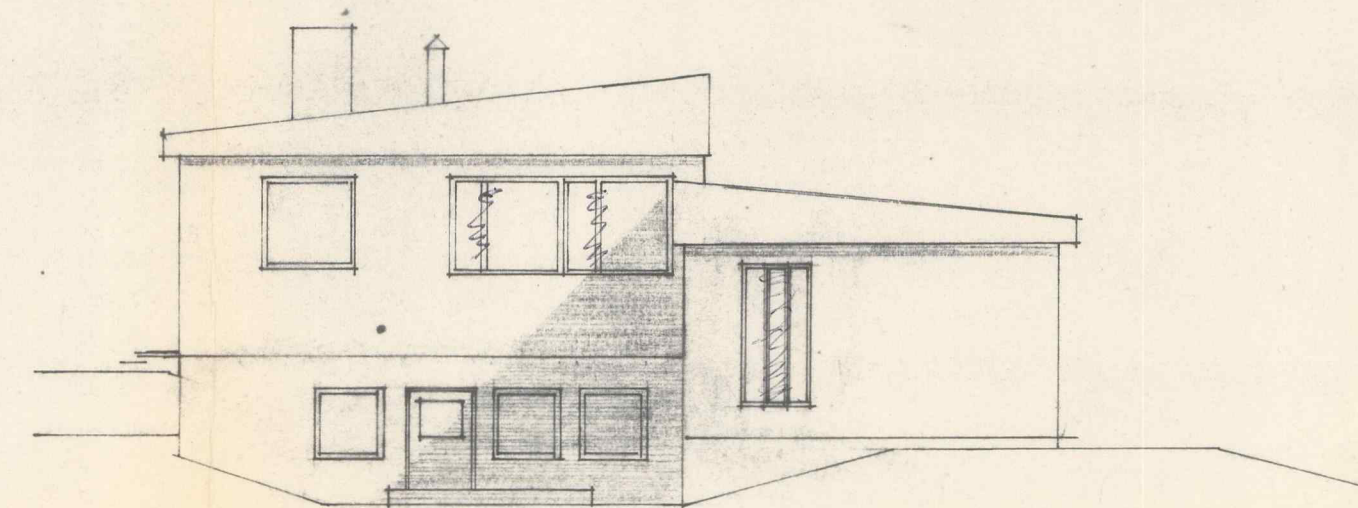
FASADE MOT SYD



SNITT



FASADE MOT VEST



OSLO BYGNINGSKO
MOTTATT
20 NOV 1968

ADV. SUNDSETH,
HAUKETO ØVRE PRINSDALE V 4
FASADER, SNITT

188
REV. 18.11.68
REV. 28.8.68
Brnr. 6.

OSLO 28.2.68.
G.J. REV. 30.4.68

4



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
ØVRE PRINSDALS VEI 46

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529922
9107288

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.188 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20260407 for ØVRE PRINSDALS VEI 46.

GNR. 188 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.08.1968.

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

1426 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

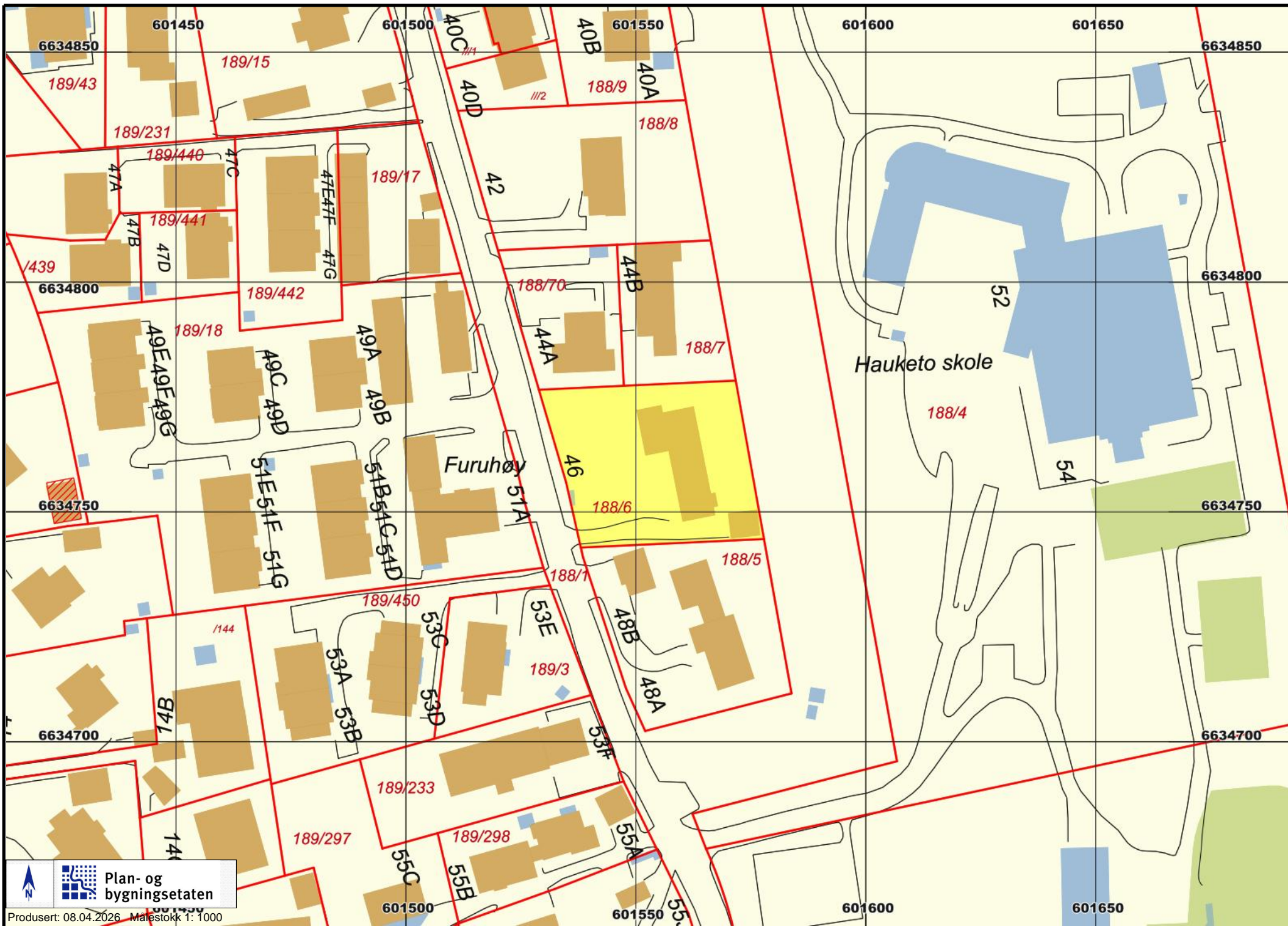


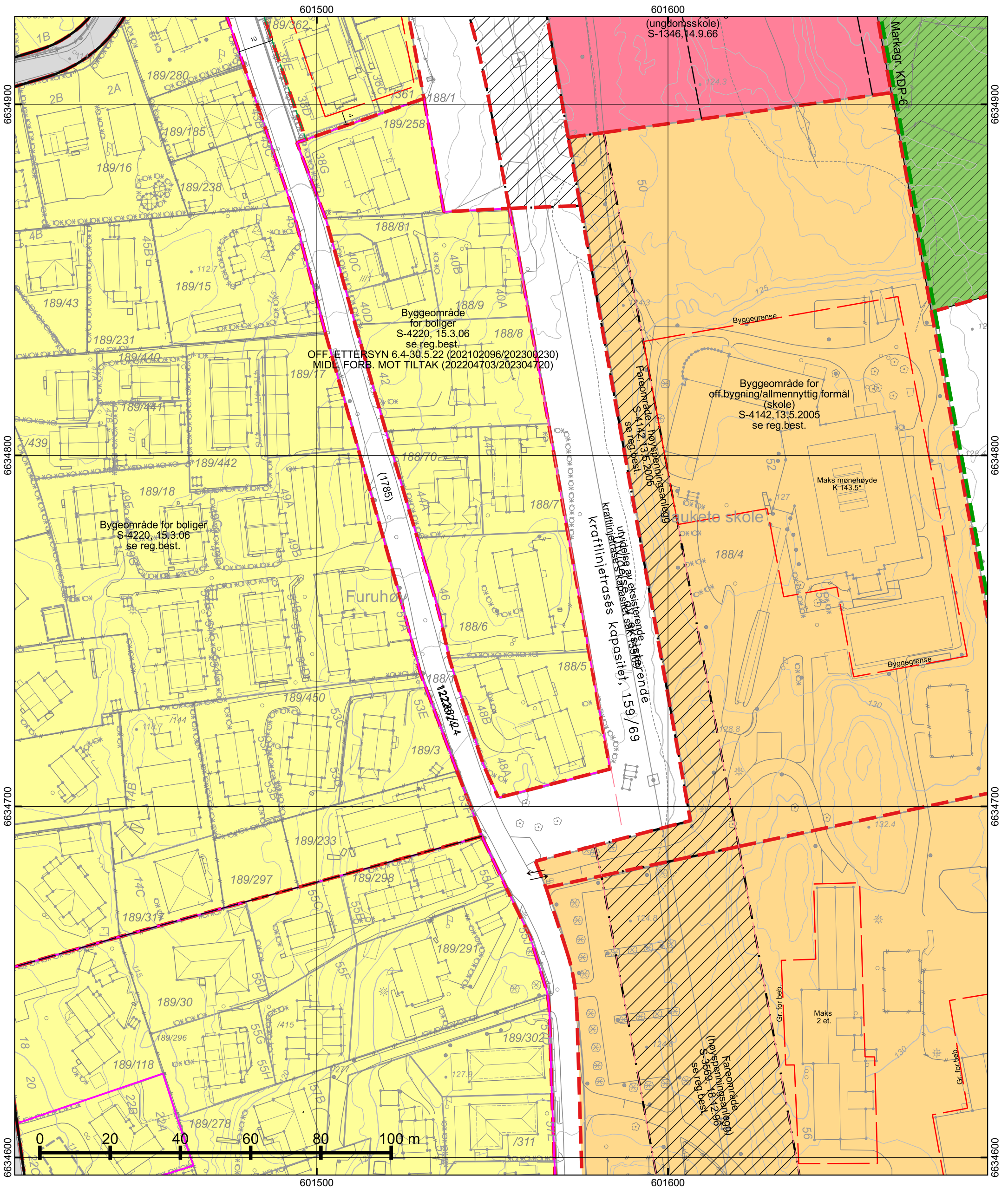
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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





OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.

Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.

Byggeområde for
off.bygning/allmennyttig formål
(skole)
S-4142, 13.5.2005
se reg.best.

Furuhøy

utvidelse av eksisterende stasjon
kraftlinjetrasés kapasitet, 159/69

Kareområde
S-4142, 13.5.2005
se reg.best.

Kareområde
(høy spenningssanlegg)
S-3569, 18.12.96
se reg.best.

Maks mønehøyde
K 143.5*

Maks
2 et.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32




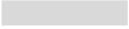
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3


Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 155569/ 86529922	Deres ref.:
Adresse: Øvre Prinsdals vei 46	Kommentar:
Gnr/Bnr: 188/6	

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

Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
-  162 - Skole m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

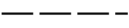
-  668 - Spesialområde bevaring annet


 RbBevaringGrense


 RbFareOmråde


 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning


 913 - Formålavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)

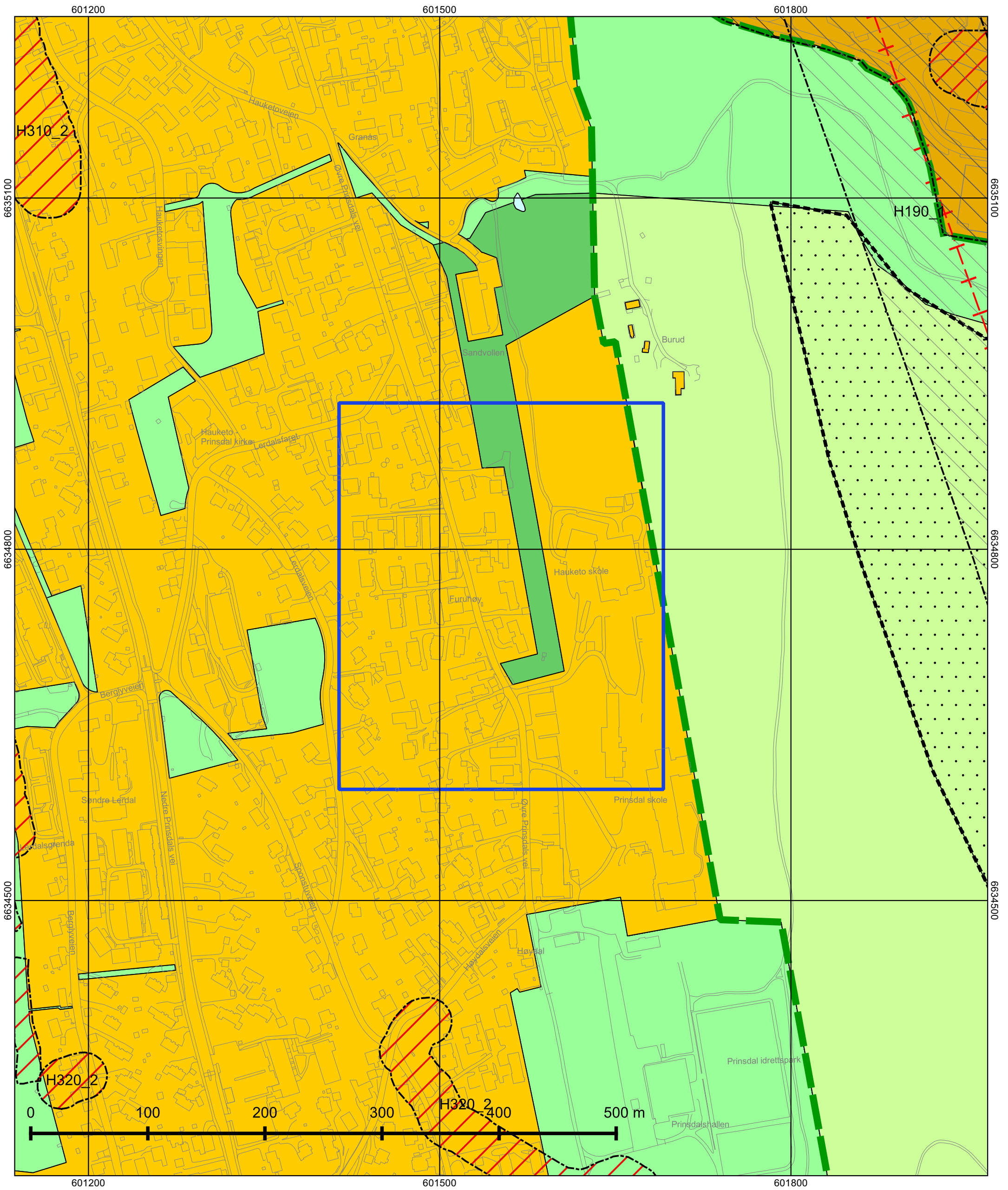
 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Markagrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155569/86529922
 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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-188/6	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 43 294,04
Eiendomsadresse:	Øvre Prinsdals vei 46 1263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 981,00
Fakturamottaker:	Sundseth Brit Øvre Prinsdals vei 46 1263 OSLO		
Eiernavn:	Sundseth Brit	Totalt	NOK 49 275,04

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	5 981,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	32 084,32
Totale avgifter	49 275,04

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.