

# Skausnaret 2B

Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 108 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Høgåsveien Linje 87	6 min 🚶 0.4 km
🚶 Holmlia stasjon Linje L2, L2x	14 min 🚶 1.2 km
🚶 Ljabru Linje 13, 19	8 min 🚶 3.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 11.6 km
✈ Oslo Gardermoen	49 min 🚶

## Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 🚶 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 🚶 7.7 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

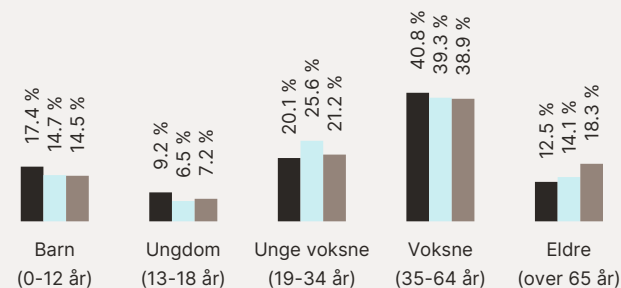


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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




## Barnehager


Lerdal barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 🚶 0.7 km
Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min 🚶 1.1 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	14 min 🚶 1.1 km


## Dagligvare


Kiwi Prinsdal	13 min 🚶
Rema 1000 Holmlia PostNord	14 min 🚶 1.2 km

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Tog

 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

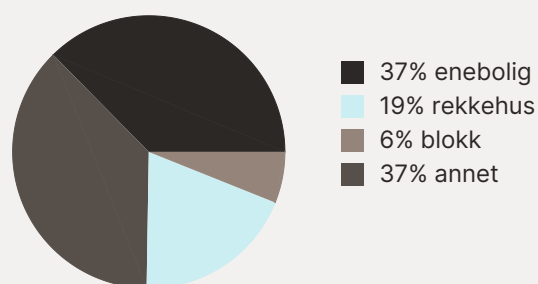
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

## Sport

-  **Toppåsen skole** 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  **Høgåsveien balløkke** 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  **Lia Trening** 15 min 
-  **Holmlia Bad** 19 min 

## Boligmasse







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

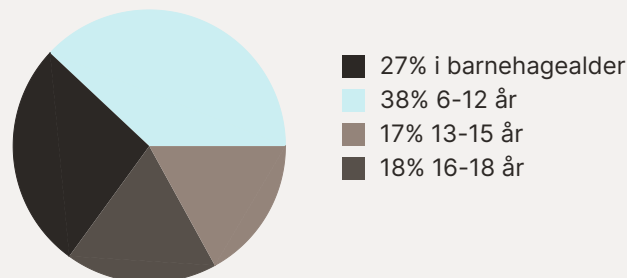
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter 16 min 
-  Vitusapotek Prinsdal 15 min 




## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

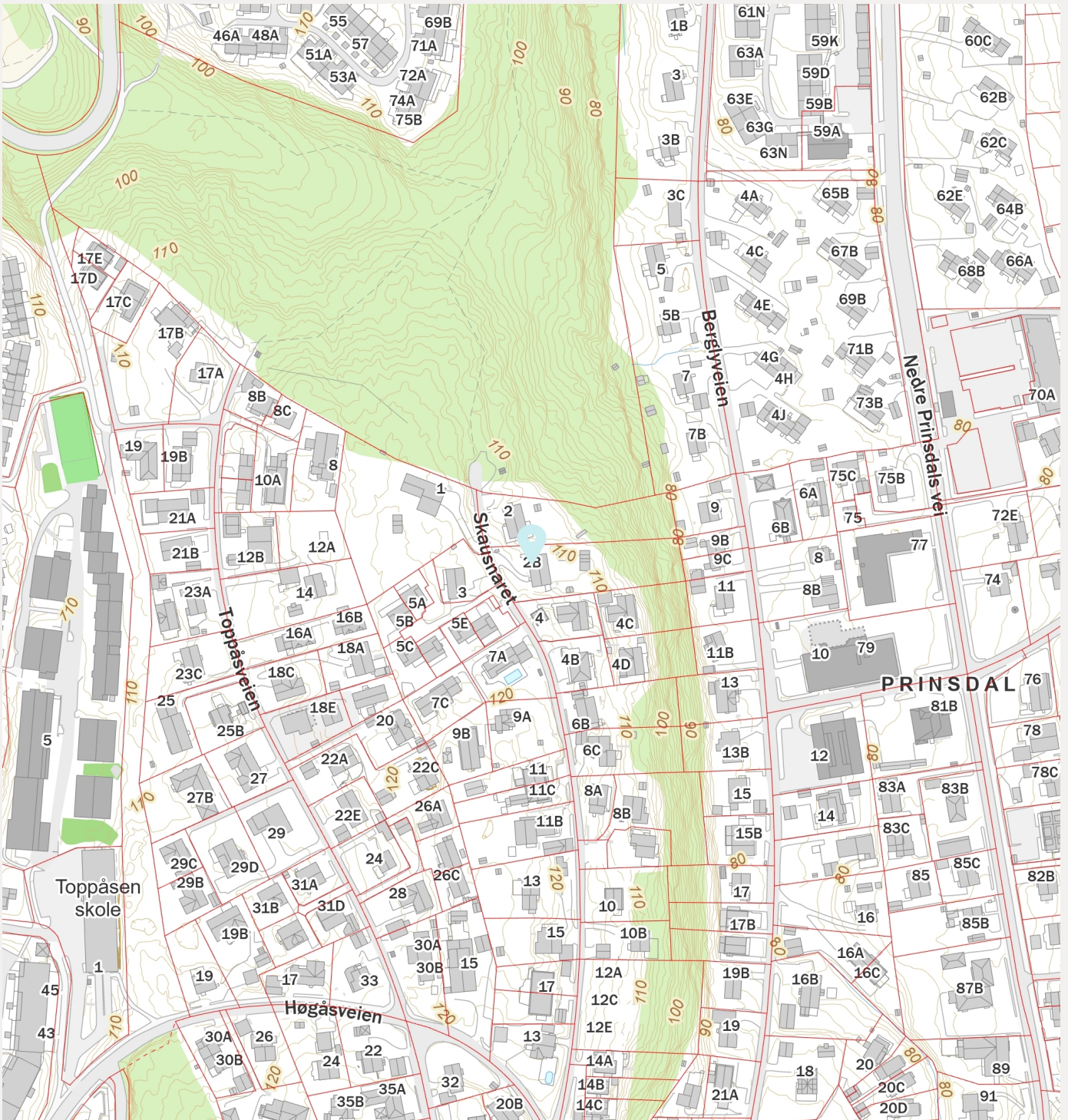
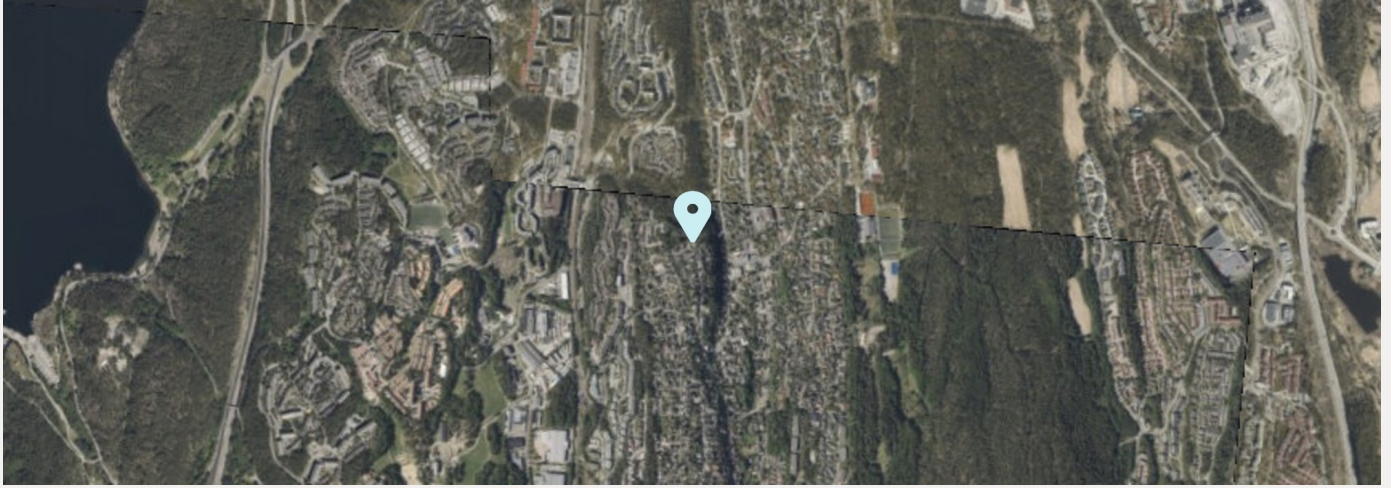


0% 47%

-  Nedre Prinsdal/Toppåsen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

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



# Skausnaret 2B

## 1262 OSLO

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1975
Hovedbygg BRA:	199 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	199 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	231 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	199 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	10.4.2026 (Gyldig til 10.4.2027)

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41212>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Kjøkken underetasje - Overflater og innredning	TG3 pga behov for oppgradering.
Kjøkken: Kjøkken underetasje - Avtrekk	Ingen ventilasjon.
Våtrom: Bad underetasje - Våtrom	TG3 pga behov for rehabilitering på kort sikt.
Anneks	TG3 pga behov for rehabilitering.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 pga alder.
Rom under terreng	TG2 pga behov for bedre ventilasjon av rommene.
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga alder/slitasje.
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Yttervegger	TG2 pga alder og behov for oppgradering.
Taktekking	TG2 pga alder.
Toalettrom	TG2 pga naturlig avtrekk.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Ventilasjon	TG2 pga behov for mekanisk ventilasjon.
Våtrom: Bad/dusjrom 1.etg - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

## Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Ikke vurdert.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**18.3.2026**

Rapportdato  
**10.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Svein Vebjørn Ruud (død)

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Erik Bjerved Iversen  
Firma: Garp Eiendom  
Tittel: Takstmann  
Profesjonsansvarsforsikring: IF skadeforsikring

Telefon: 91301273  
Epost: garpeiendom@gmail.com  
Adresse: Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen



#### Om bygningsakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

### Informasjon om boligen

Adresse: Skausnaret 2B, 1262 Oslo

Kommunen: 301      Gårdsnr: 190      Bruksnr: 416      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1975  
Boligtype: Bolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, kontor, soverom, bod, toalett, bad.

Sokkel: Trapperom, kjellerstue, 2 soverom, bod, kjøkken, bad, hobbyrom, gang.

Standard

1. etasje

Entre: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Trapperom: Panelplater og tapet på vegger. Takess i himling. Trapp.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til veranda.

Spisestue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Kontor: Teppe på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom: Teppe på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling (loftsluke i himling). Panelovn. Garderobeskap.

Bod: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Toalett: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Sokkel

Trapperom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Kjellerstue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Peis.

Soverom 1: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Belegg på gulv, og malt overflate, panel og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bod: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Belegg på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjkabinett, wc, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Hobbyrom: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Gang: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til hage.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	199	199	0	0	33
Anneks	32	0	32	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>231</b>	<b>199</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104 Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, trapp, bad/dusj, toalettrom og bod.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e.	0	33
U. etasje	95	95 Romfordeling: 3 soverom, kjøkken, bad, kjellerstue og trapp.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

### Bygning: Anneks

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0 Romfordeling: Ingen BRA-i	0 Romfordeling: Loftstue	0	0
1. etasje	32	0 Romfordeling: Ingen BRA-i	32 Romfordeling: Vindfang, stue og bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	12	0	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

## Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 18 + 15 kvm terrasse fra stuen.

Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Interne boder: 2 kvm bod ved bad i 1.etg. 6 kvm bod ved gang i underetasjen.

Eksterne boder: Ingen eksterne boder. Uthuset har ca 32 kvm i 1.etg og 12 kvm gulvareal på loft.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 241 cm i underetasjen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen.

Terrengtet har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Når dreneringen over tid fyller seg med urene masser som sand/jord osv vil den fortettes og det tar lenger tid før vannet renner gjennom de drenerende massene, som gjør at veggene blir stående fuktig over tid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drensør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
<b>TG-1</b>	

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble levert uinnredet fra byggeår, og senere innredet i regi av eier.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
Rommene under terreng i underetasjen består av blant annet soverom, kjøkken og kjellerstue. Disse rommene har i beste fall naturlig ventilasjon og ved endret bruk kan det oppstå blant annet kondensering på kalde overflater.	
Vi anbefaler generelt å etablere bedre ventilasjon i etasjen, men det er ikke behov for strakstiltak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.</p> <p>Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.</p> <p>Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrommene i etasjen. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon. Generelt må eier være oppmerksom på at vegger under terreng kan få kalde overflater i vinterhalvåret og eier kan gjøre tiltak for å forebygge fuktproblematikk. Dette innebærer f.eks å sørge for at møbler ikke står tett på yttervegger, unngå store bilder/oppheng på vegger, og sørg for god gjennomlufting.</p>	
<b>TG-2</b>	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Terrasse med adgang fra stuen. Fra terrassen går det trapp ned til platting på sørsiden av bygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk av trevirke. Det er ikke registrert skader eller avvik som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at konstruksjonen har utløpt forventet levetid og at det er behov for oppgradering med nye bjelker, gulv og rekkverk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon. Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid. Tiltak: Anbefaler rehabilitering av konstruksjonen.</p>	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer: 2-lags koblede glassvinduer i trekarmen fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Isolert ytterdør.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettingfunksjon. Enkelte vinduer og ytterdører tar i karm og har behov for justering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregnet større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Veggpanel ligger tett på veggkonstruksjonen, som var normalt å gjøre på tiden da huset ble bygget. Det er ikke registrert skader eller avvik som gir grunn til strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at denne løsningen (med tett panel på vegg) ikke er anbefalt i dag. I henhold til dagens krav skal panel ha tilstrekkelig luftespalte på baksiden slik at det ikke oppstår blant annet kondensproblematikk på fasadene.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon fullt ut.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av fasadene må det sørges for minst 36-48 mm luftespalte bak panel. Eier må samtidig vurdere å etterisolere veggene med 100-200 mm mineralull i forbindelse med arbeidene.

## 6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige merknader.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

## 6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Ut ifra alderen er taktekkingen vurdert uten avvik, men eier må påregne normalt vedlikehold i tiden fremover. Det er ikke behov for strakstiltak men påregn takomlegging de neste 5-10 årene.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Shingel har ofte lang levetid, men papp kan brenne eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer. Typisk vil det først oppstå lekkasje ved gjennomføringer i pipe og/eller i randsoner. For å unngå plutselige vannlekkasjer fra f.eks pipe anbefales det å jevnlig sjekke taket for eventuelle skader.	

## 6.10 Kjøkken: Kjøkken 1.etg

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Ingen merknader.

**6.11 Kjøkken: Kjøkken underetasje****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-3

Enkel kjøkkeninnredning med vesentlig oppgraderingsbehov.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

**Kostnadsestimat overflater og innredning**

100 000 - 200 000

**Avtrekk**

Type avtrekk

Ingen

**Oppsummering av avtrekk**

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

**Kostnadsestimat avtrekk**

Under 20 000

## 6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

## 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.</p>	

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Bad/dusjrom i 1.etg: Rør-i-rør system. Øvrig: Kobberrør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis: Nytt rørsystem tilknyttet bad/dusjrom i 1.etg etablert ca 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedstoppekran plassert bak veggplate på bad i underetasjen er ikke funksjonstestet pga risiko for skade ved betjening.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: Alder.          Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.          Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av boligen.</p>	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i på kjøkkenet.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

#### GENERELT:

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installerør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

## 6.17 Oljetank

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Totalvurdering av oljetank

TG-IU

Det er ikke gitt opplysninger om parafintank på eiendommen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom det ligger nedgravd parafintank på eiendommen må denne graves opp eller saneres. Det er ikke gitt opplysninger om evt nedgravd oljetank.

## 6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Innkasset på kjøkkenet i underetasjen.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.          Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulv, og gjøre skade på konstruksjonen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.</p>	

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Boligen har naturlig ventilasjon via luftpipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.          Med tanke på oppholdsrommene i underetasjen anbefales det å etablere balansert ventilasjonsanlegg, eller evt mekanisk viftesystem for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i underetasjen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Anbefaler å etablere mekanisk ventilasjon i boligen.</p>	

## 6.20 Våtrom: Bad/dusjrom 1.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp ca 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-1

#### FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100  
Målt fall i dusjsonen: 1:100  
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm  
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm  
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstillende dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

#### KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

##### Alternativ 1:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

##### Alternativ 2:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

##### Alternativ 3:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

##### Alternativ 4:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Naturlig ventilasjon. Rør-i-rør system med fordelerskap tilgjengelig fra utsiden av badet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på at det mangler dokumentasjon.  
Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det kan være usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning.

## 6.21 Våtrom: Bad underetasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har behov for rehabilitering på kort sikt.  
Alle vegger tilstøtende mot våtsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

### Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

## 6.22 Anneks

Beskrivelse

Eldre anneks med tilbygg mot sør og nord. Ukjent alder.

### Oppsummering

TG-3

Bygningen er i dårlig forfatning og fremstår med vesentlig behov for rehabilitering.  
Den opprinnelige konstruksjonen kan sannsynligvis bevares til en viss grad. Det er ikke vann/avløp/strøm tilkopleet bygningen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering anbefales.

### Utbedringskostnader

Over 500 000

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Egenerklæring

Skausnaret 2 B, 1262 OSLO

23 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skausnaret 2 B	Skausnaret 2 B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Har ikke vært solgt. Siden den var ny på 1970 tallet har ikke nøyaktig årstall.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

## Informasjon om selger

Selger

Gresdal, Knut Roger

Selger

Ruud, Lill

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen informasjon

## Boligselgerforsikring

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 54550281**

# Egenerklærings skjema


Name  
**Lill Ruud**

Date  
**2026-03-23**

Name  
**Knut Roger Gresdal**

Date  
**2026-03-23**

Identification  
 Lill Ruud

Identification  
 Knut Roger Gresdal



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Lill Ruud  
Knut Roger Gresdal

23/03-2026  
13:56:17  
23/03-2026  
13:48:55

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## 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:

<b>0301-190/416</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 30 408,28</b>
Eiendomsadresse:	Skausnaret 2B 1262 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ruud Lill Høgåsveien 39 1259 OSLO		
Eiernavn:	DBO Ruud Svein Vebjørn	<b>Totalt</b>	<b>NOK 30 408,28</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	7 594,55	0,00	26040000056115030	11996092	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			7 594,55					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	18 961,56
<b>Totale avgifter</b>	<b>30 408,28</b>

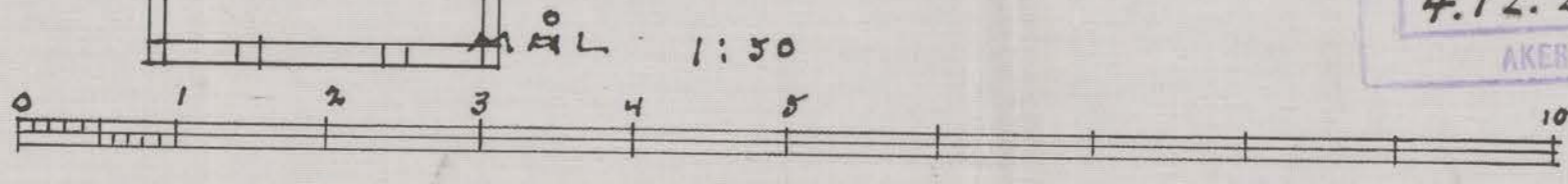
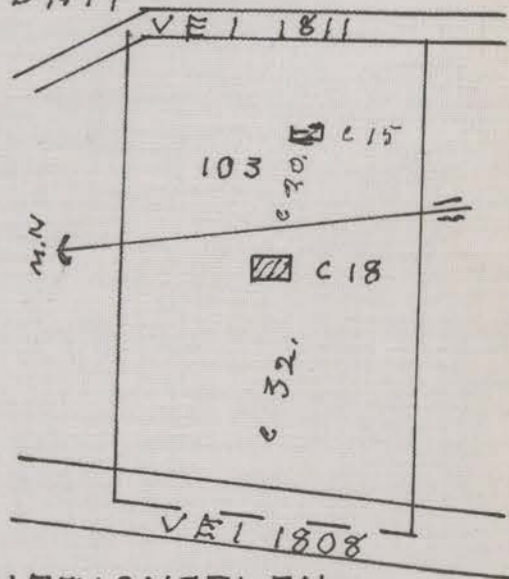
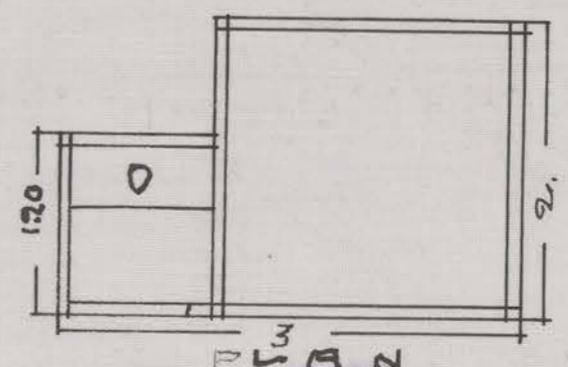
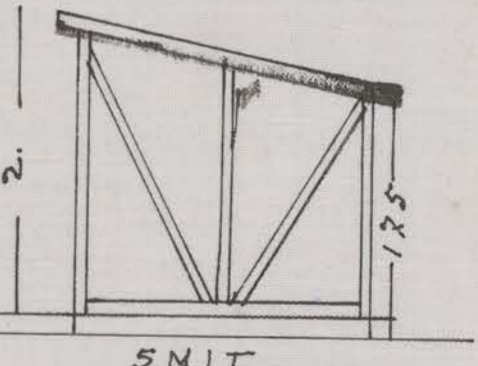
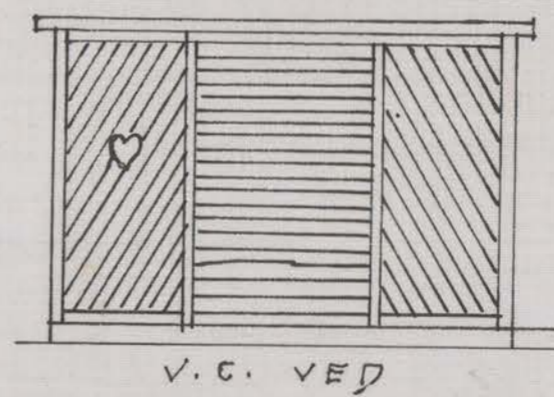
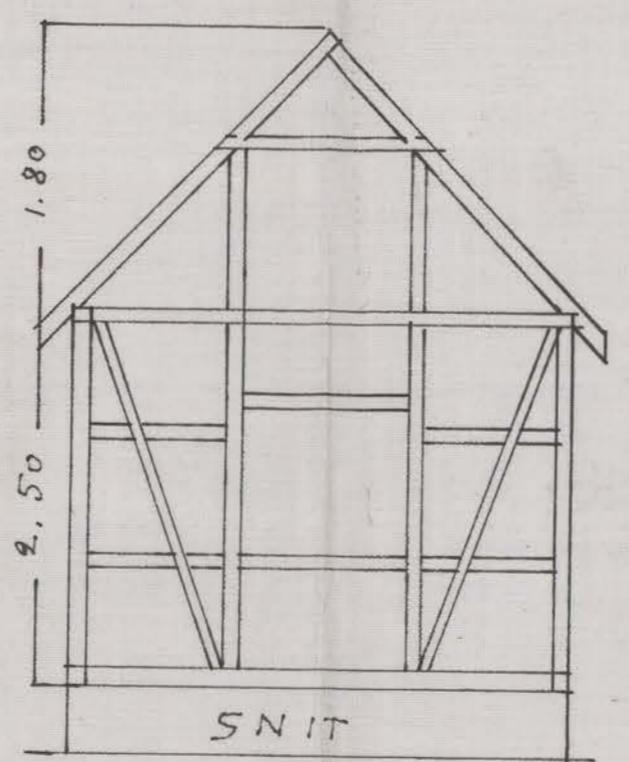
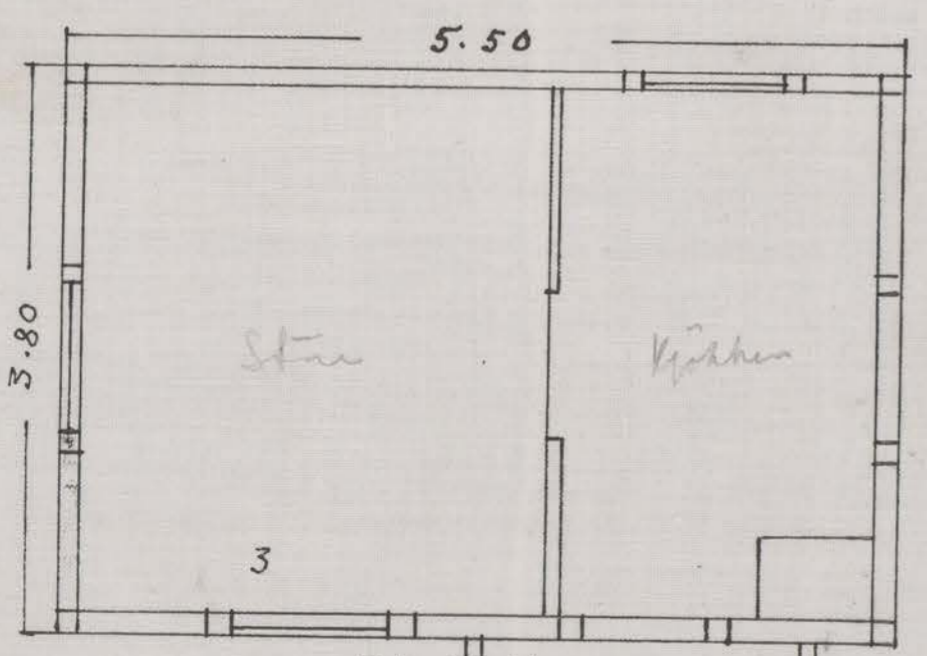
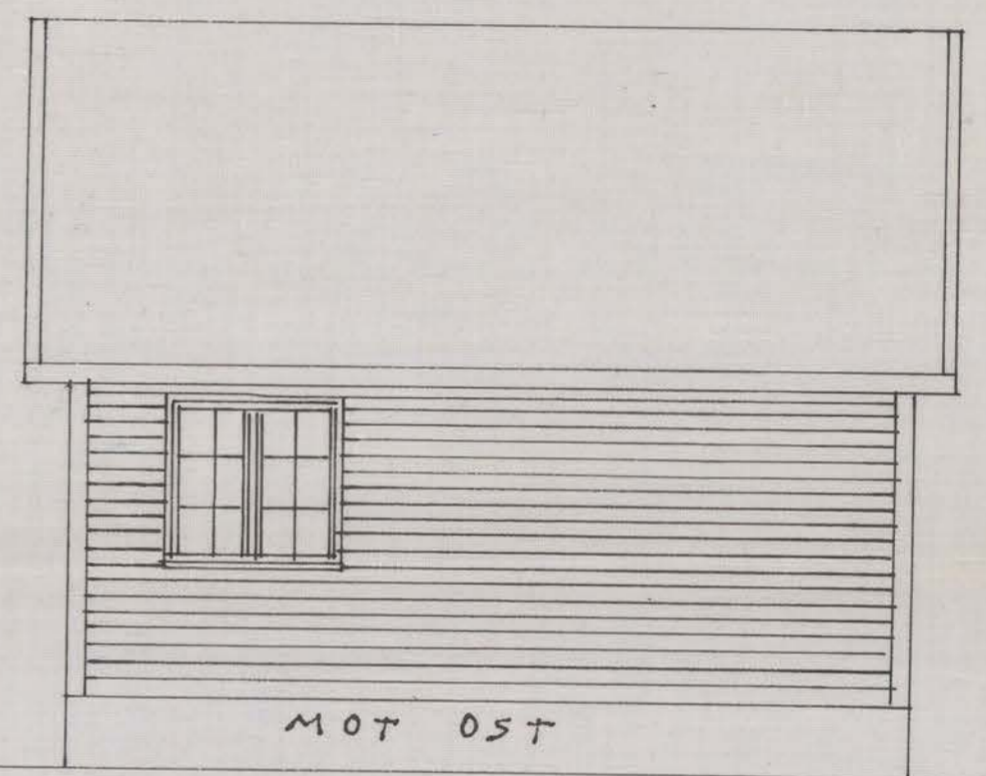
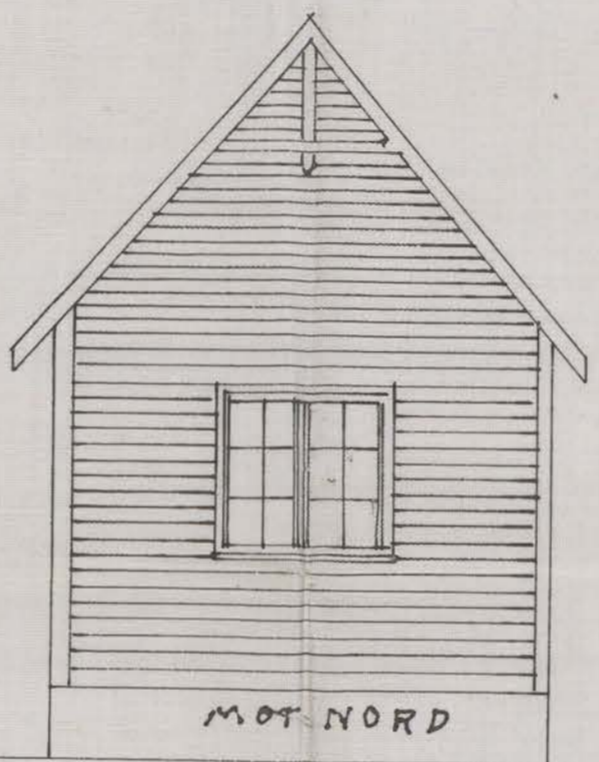
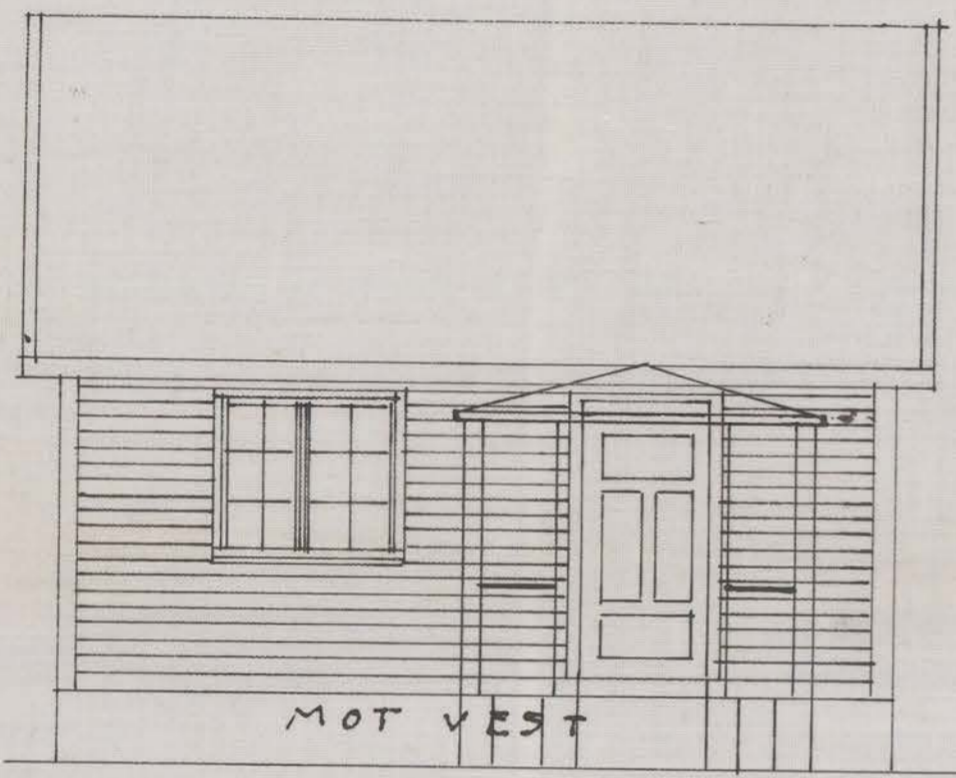
\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

190 445 Parcel 103  
3

Akers Bygningsvesen  
Jnr. 5899. 1975  
Dnr. 311/75  
Akteal Bleg: 3

AKER HELSERAD  
JOURNAL NO. 40  
18 26

ALBERT KRONKVIST N. PRINSDAL PARS. 103.



REGULERINGSCHEFEN  
4.12.25  
AKER  
10M.

Loffung  
G.P.  
SITUATIONSPLAN  
M\u00c5L 1:1000

G.nr. 190 B.nr. 4+5  
 Kartblad  
 Bilag nr. 1

Parcel 103

Bygningsskisse

avgift 18/11 26

**AKERS KOMMUNE**  
 BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 5899. 19/10  
 Dat. 20/11 25  
 Antal bilag 3

~~30 opf. t.~~

Bindingsnr.

**EKSPEDITIONS-DOKUMENT**

Værningsplan af 1880

✓ angaaende 2 indtækt, hvoraf det ene beuyltes til midlertidig beboelse

Eier:  
 Albert Frankrist  
 adr. Vognegate 13 Oslo.

Anmelder:  
 Ernst Lethmann  
 adr. Bn 212, Kolbotn

Sted:  
 Hege Simodal, hjem.  
 Parcel nr.: 103 m bunn 4+5  
 av Hege Simodal  
 Tomt nr.:  
 til

Ansvarshavende:  
 Adr.  
 Veierklæring inkommet:  
 Gebyr: 10.8. - Betalt  
 Færdigattest:

Akers Helsestads stempel

AKER HELSERAAD  
 JOURNAL NO. 40  
 19 26

Akers Reguleringsvæsens stempel

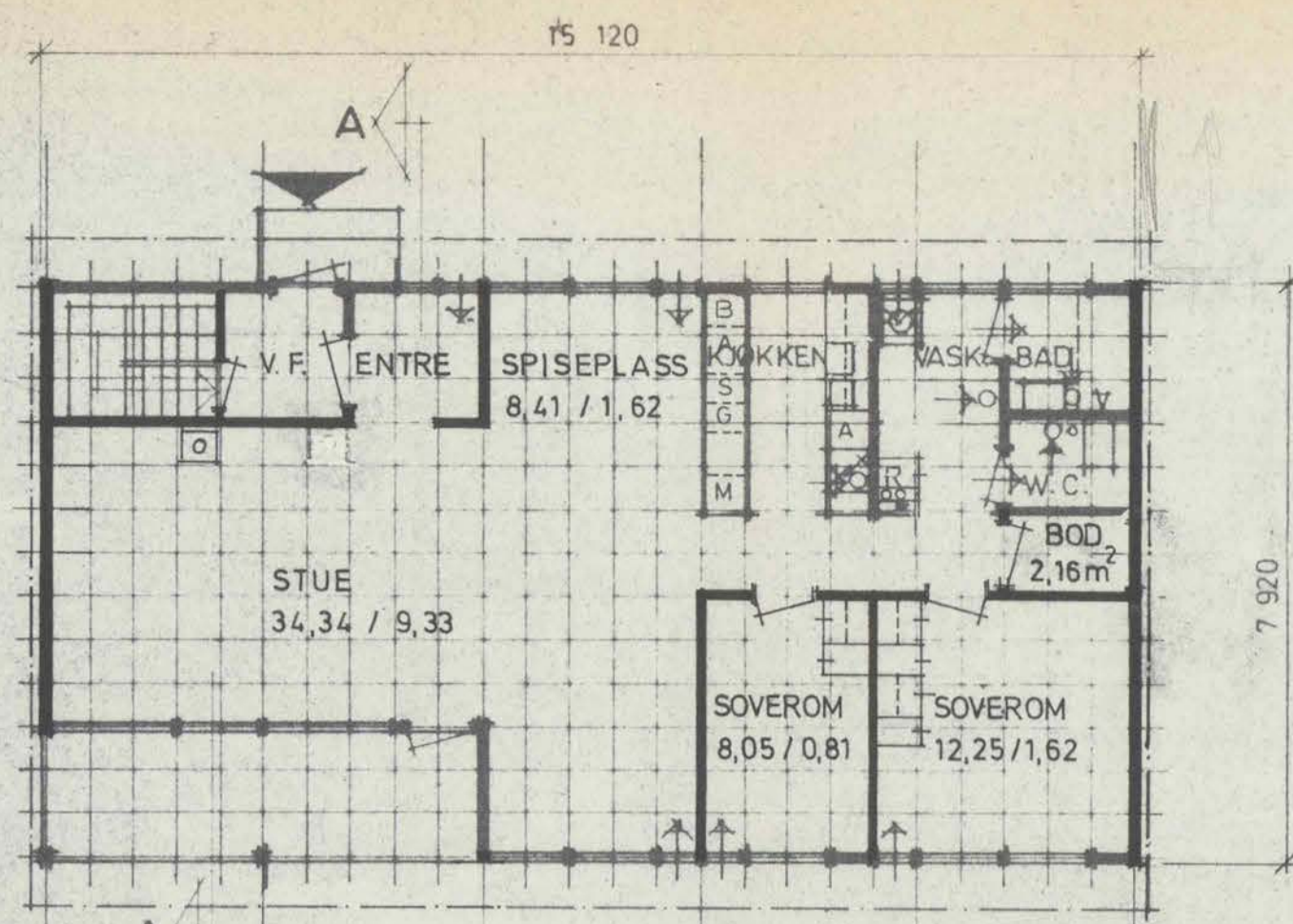
Bygningens beboelse som angitt paa tit. bl. til 3 godkjendes. Beboelse kan fritsettes kontrollert.

REGULERINGSCHEFEN  
 4/12 25  
 AKER

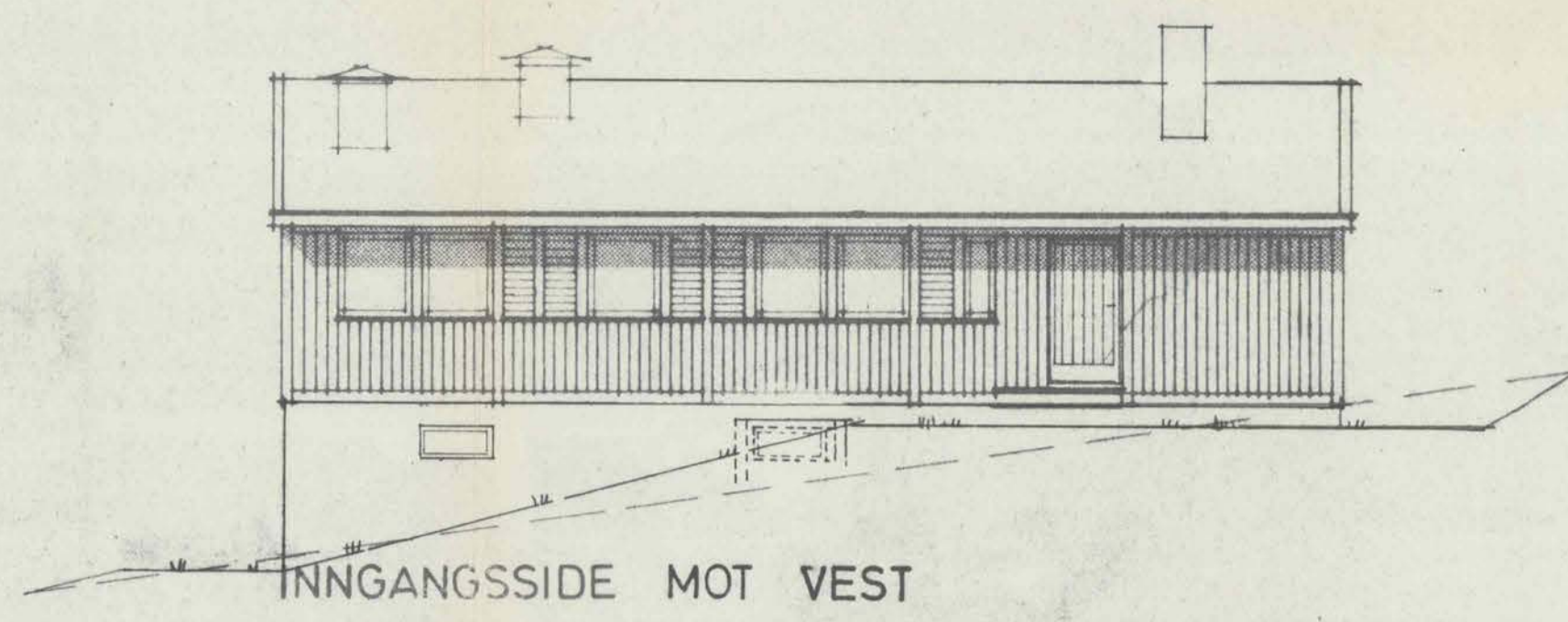
Loffing.

Per. T. indst.  
 18/12 26

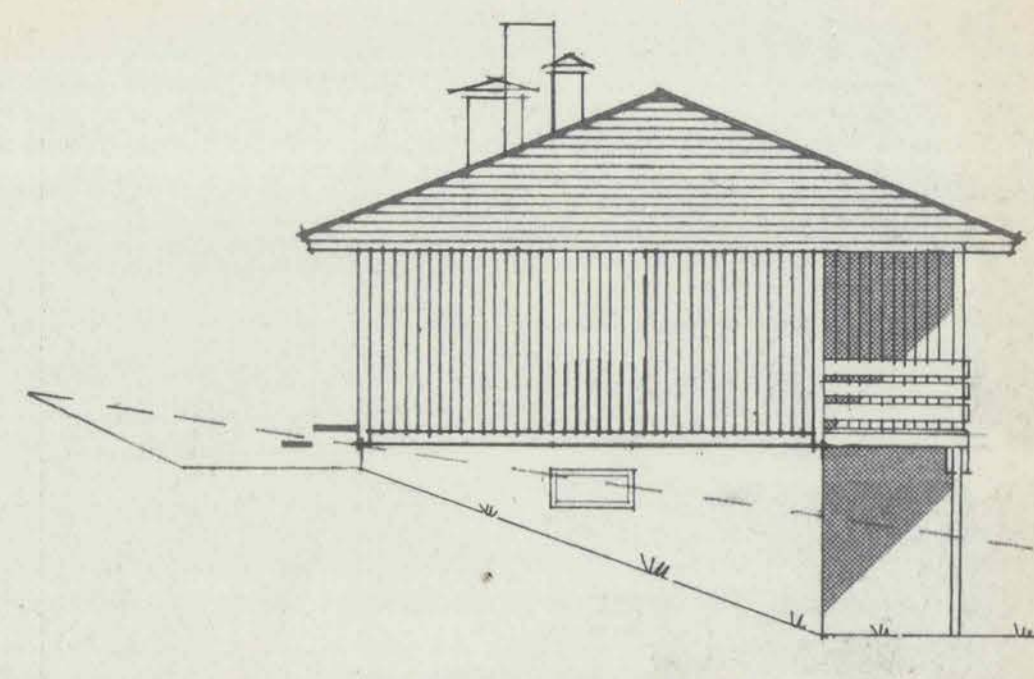
Lit. pr. emnt 18/12 26



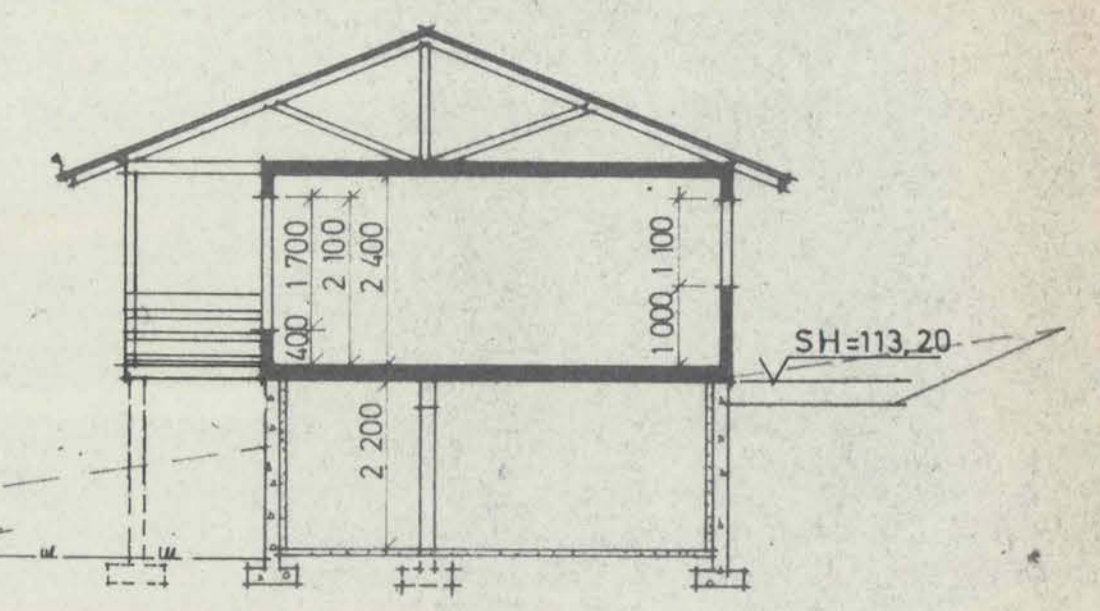
PLAN MK 3221 M-322 MÅL 1:100



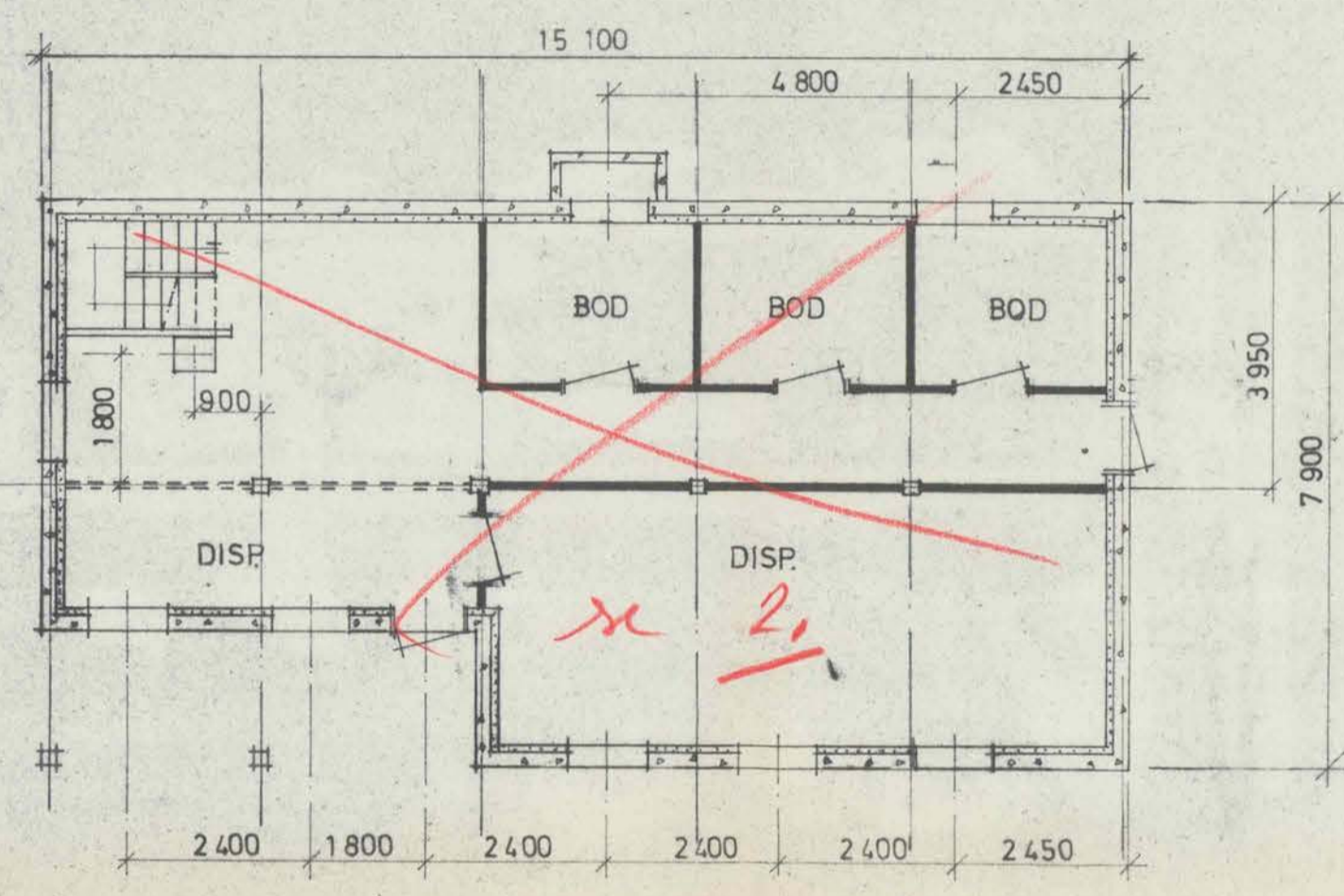
INNANGANGSSIDE MOT VEST



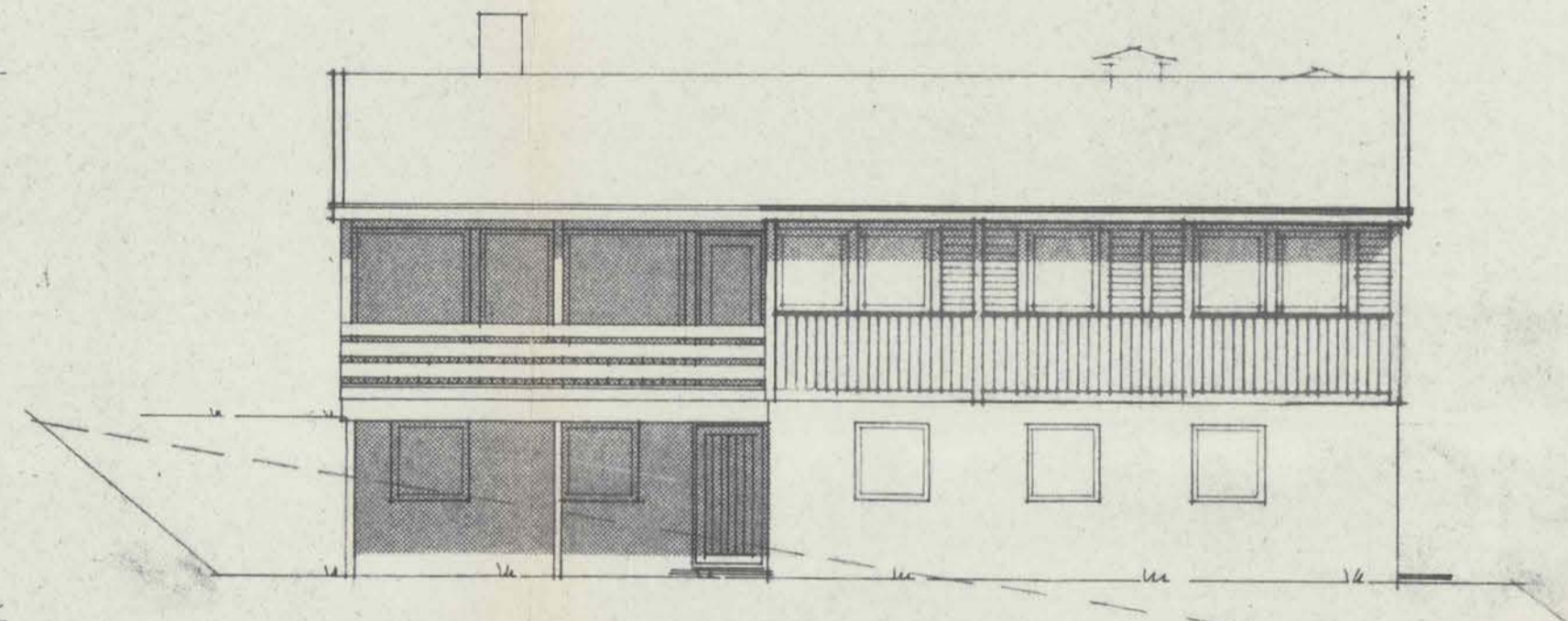
GAVL MOT SYD



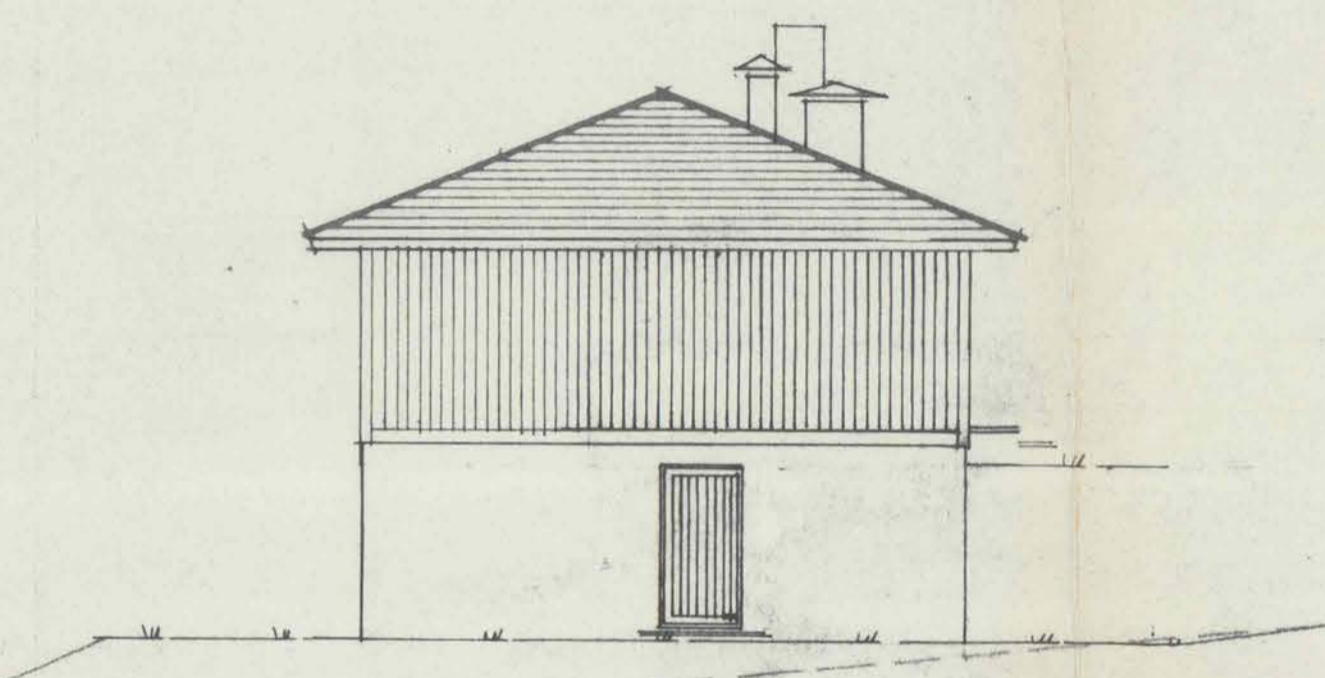
SNITT A-A



KJELLERPLAN

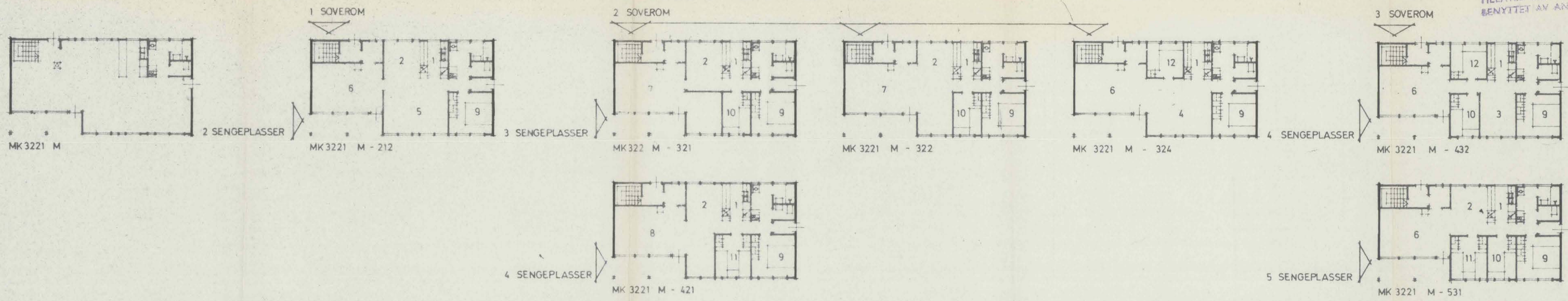


STUESIDE MOT ÖST



GAVL MOT NORD

DENNE TEGNING ER  
A/3 MOELVENS BRUGS EGENDOM  
TILLATES IKKE KOPIERES  
BENYTTET AV ANDE

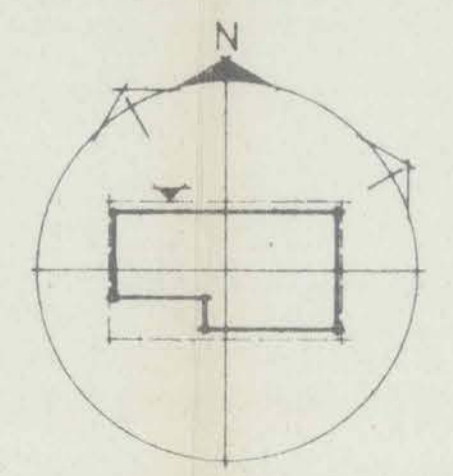


ALTERNATIVE PLANLØSNINGER MÅL 1:200

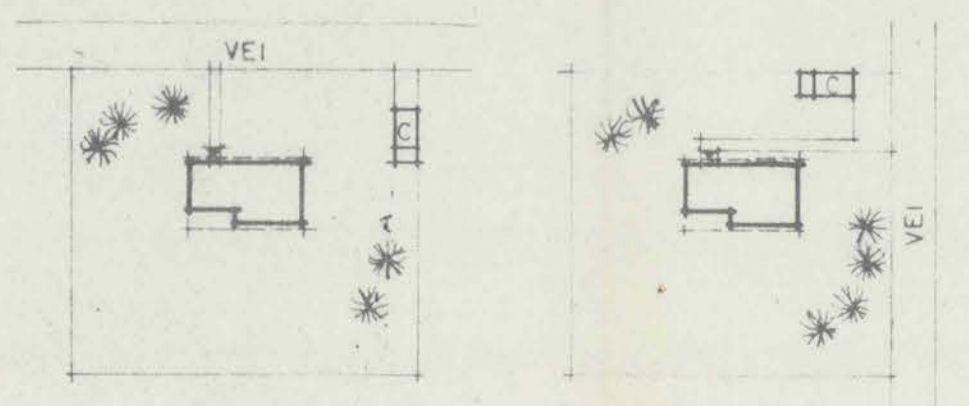
	AREAL / LYSFLATE
1 KJØKKEN	6.67 / 0.81 m <sup>2</sup>
2 SPISEPlass	8.41 / 1.62 "
3 " "	10.15 / 1.62 "
4 SPISE / ARB	18.55 / 3.24 "
5 ARB. / LEK	18.55 / 3.24 "
6 STUE	24.19 / 7.71 "
7 " "	34.34 / 9.33 "
8 " "	32.24 / 9.33 "
9 SOVEROM	12.25 / 1.62 "
10 " "	8.05 / 0.81 "
11 " "	10.15 / 1.62 "
12 " "	8.41 / 1.62 "

RØMVOLUM MINSTE OPPHOLDSROM 16 m<sup>3</sup>

**HUSTYPE** FRITTLUGGENDE HUS  
**KONSTRUKSJON** SEKSJONSHUS I TRE — ÉN ETASJE — MED KJELLER  
**TOMT** SKRÅTT DER HUSET SKAL LIGGE — INNANGANGSSIDE MOT VEST  
**PLANLØSNING** FLEKSIBEL PLAN — 3 M I HUSETS BREDDERETNING, 6 M I HUSETS LENGDERETNING — FASTE VEGGER OG INNREDNINGER VED BAD / W.C. / VASKEROM OG KJØKKEN — ØVRIGE INN. VEGGER OG VINDUER FLYTTBARE  
**BEOBERE** PASSER FOR BEOBERGRUPPER PÅ INNTIL 5 PERSONER  
**AREALER**  
 BRUTTO 108.96 m<sup>2</sup>  
 NETTO 103.94 "  
 BIROM 5.76 "  
 LEIEAREAL 98.18 "



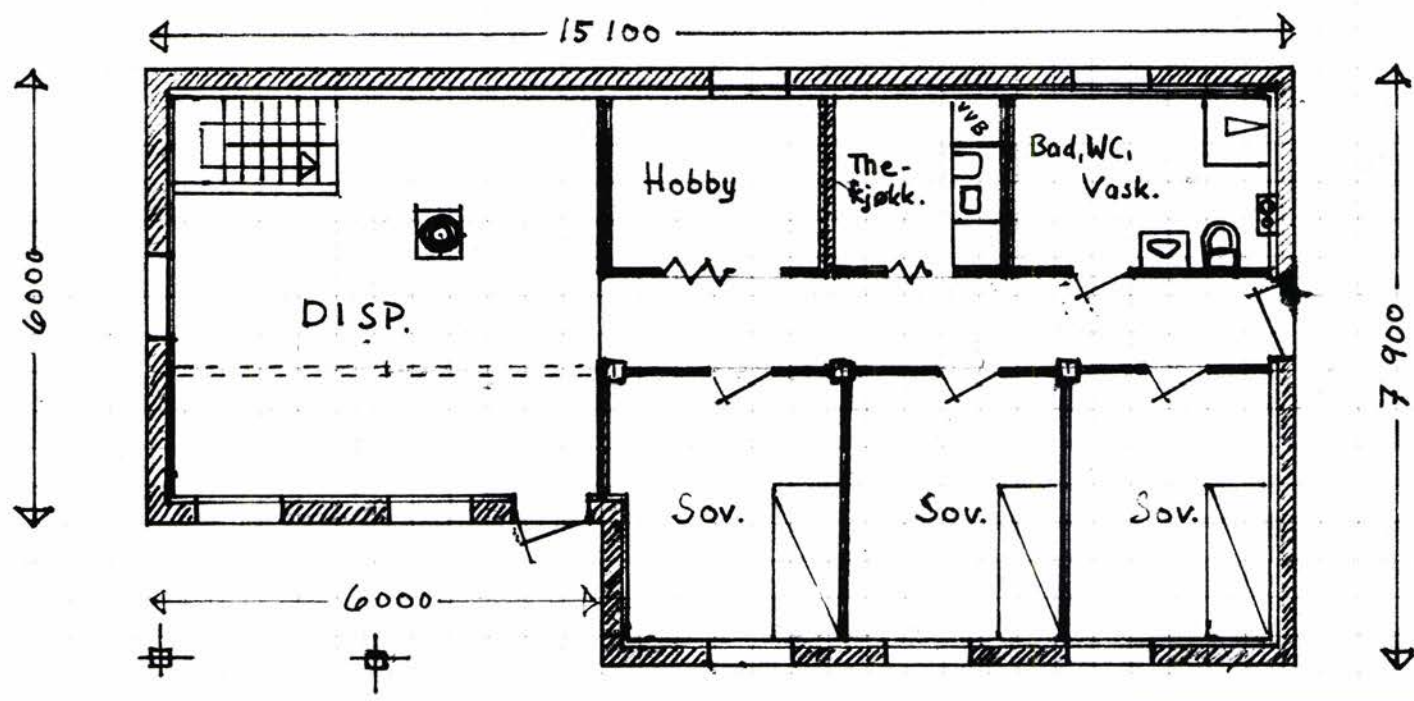
ORIENTERING



SITUASJONSSISS MÅL 1:1000

NÅVÆRENDE TERRENG ———  
 FERDIG ———

Rev.	Ant.	Sign.	Dato	Rev.	Ant.	Sign.	Dato
B	1			B.W.			9.3.73
A	1			J.E.			6.11.72
Rev.	Ant.	Sign.	Dato	Rev.	Ant.	Sign.	Dato
			20.11.73				
Byggherre SVEIN RUUD, SKAUSNARET 2, OSLO 12				Tegn. J.E.			
Byggeplass SKAUSNARET 2, OSLO 12				Godkj. J.E.			
G.nr. 190 Br.nr. 416 AV B NR. 103				Mål 1:100 1:200			
				Dato 4.2.1973			
MOELVENS SEKSJONSHUS Type, MK 3221 M - HEL KJELLER				Tegn. 401 604			
Husbankens reg.nr. 042-72-SPELVENDT- U/BOD / CARPORT				Rev. B			
<b>MOELVEN</b> A.S. MOELVEN BRUG 2391 Moelv Tlf. 065-47281				Tegn.nr. 401 604 Rev. B			
HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L. HANS GRINDE PARKVEIEN 49 OSLO 2 RENE PHILIPP TLF. 56 22 53 - 56 34 52				Sak nr. 2-5765-1 Rev.			



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 8 JAN. 1982

Byggherre: Svein Ruud, Skausnaret 2B, OSLO 12.  
 Byggeplass: Skausnaret 2B, OSLO 12.  
 G.nr. 190. B.nr. 416.  
 Underetage. (Kjeller)  
 Sak: Bruksendring av disponibel underetg.  
 Dato: 5. 1. 1982  
 Scala: 1:100.

2



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19<sup>XX</sup> OSLO 5 • 115060

**KOPI**

Oslo, den 20.8.1982

SO/GS

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.190, bnr.416, Skogsnaret 2 B, Oslo 12

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Svein Ruud, Skogsnaret 2 B, Oslo 12

Byggemelder

Svein Ruud, Skogsnaret 2 B, Oslo 12

Ansvarshavende

Ing. Tormod Hovda, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 5

Journalnr.

74/115

Avsluttende synsforretning

1.2.1982

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide  
SKAUSNARET 2B

Dato: 12.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86528474  
9054508

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.190 BNR. 416

---

Vi viser til bestilling av 20260312 for SKAUSNARET 2B.

## **GNR. 190 BNR. 416**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1973.

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

**2238 m<sup>2</sup>**

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



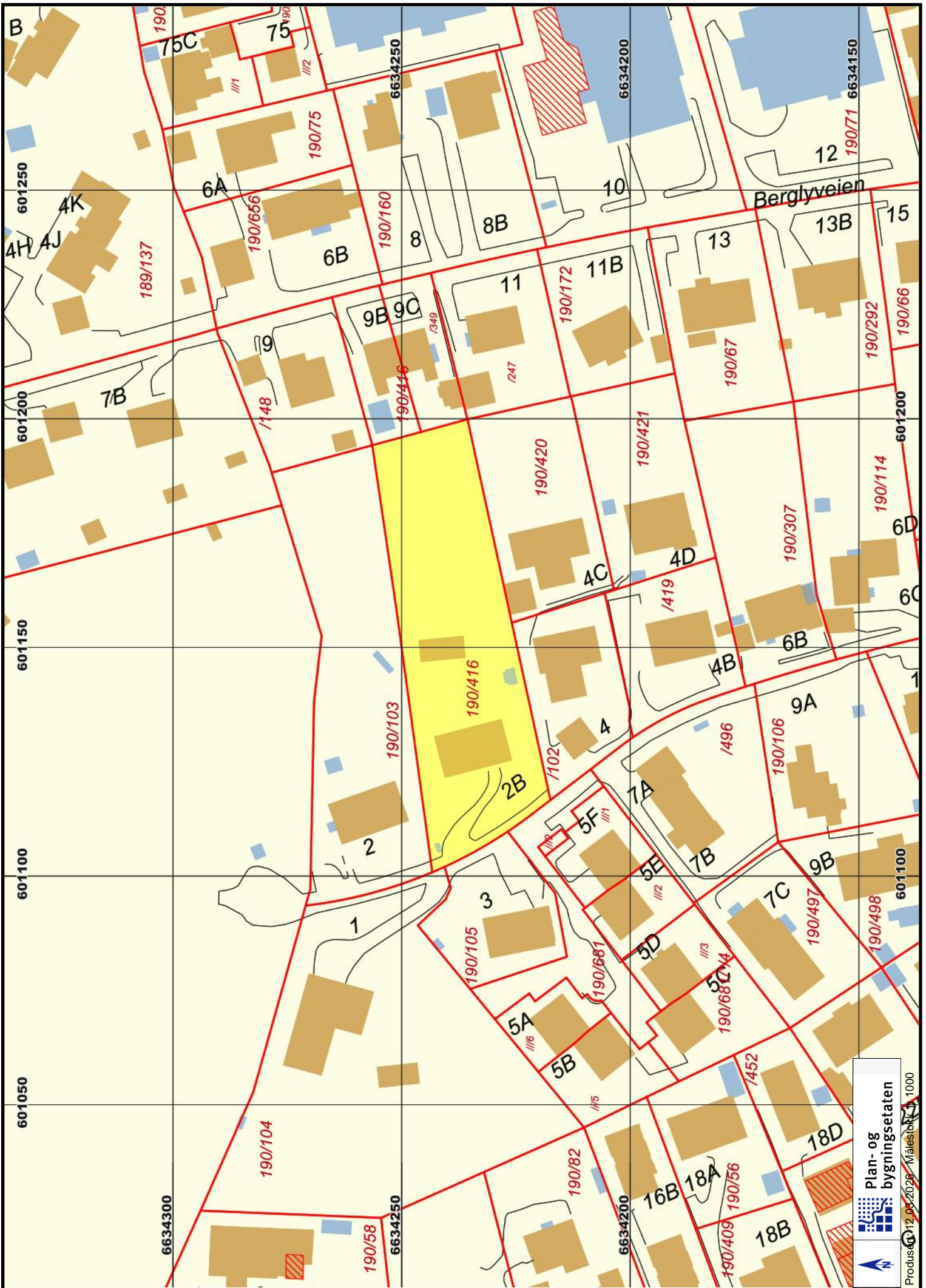
**Plan- og bygningsetaten**

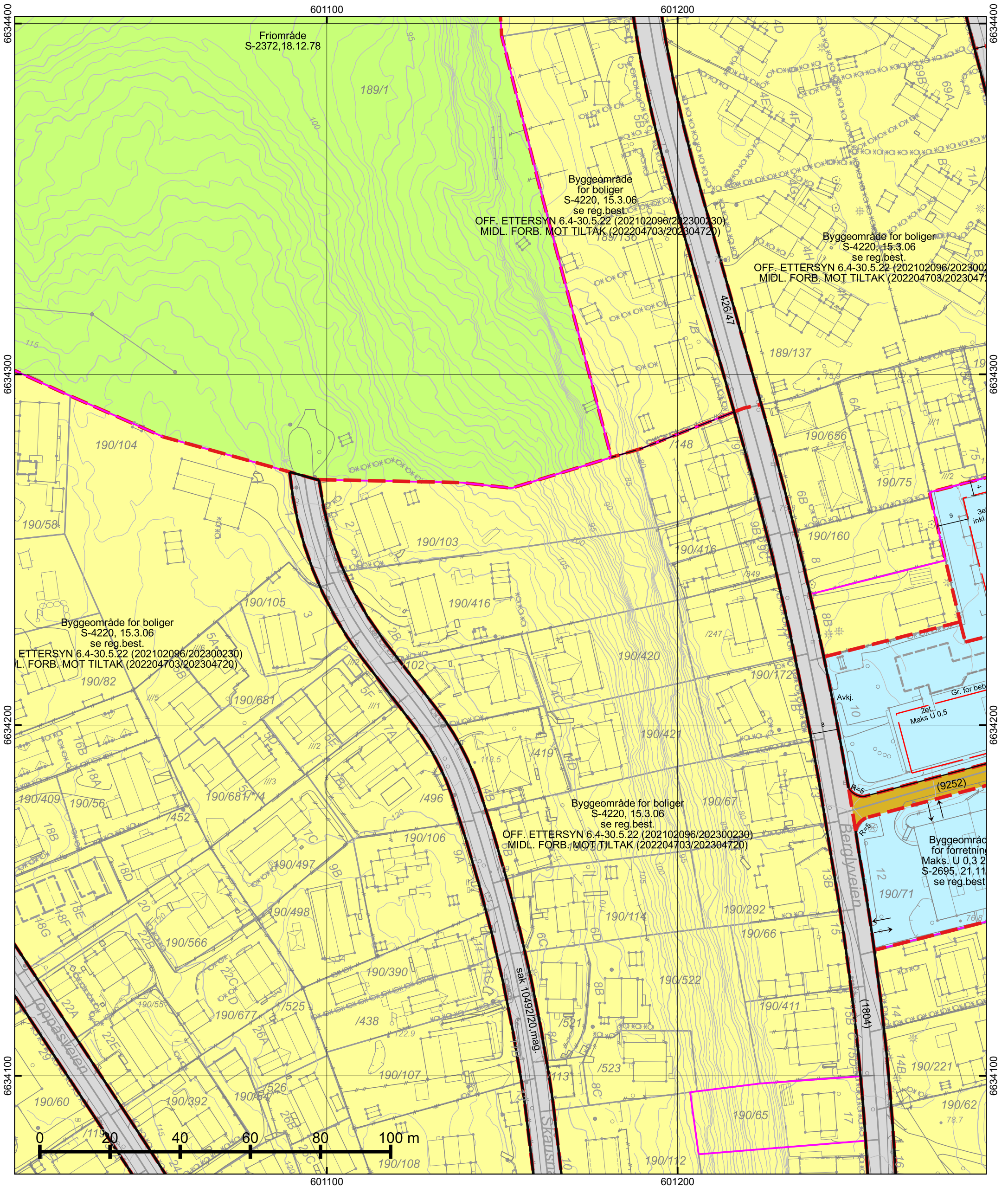
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)


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






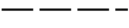


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 12.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 154427/ 86528474	Deres ref.:	
	Adresse: Skausnaret 2	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 190/416			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

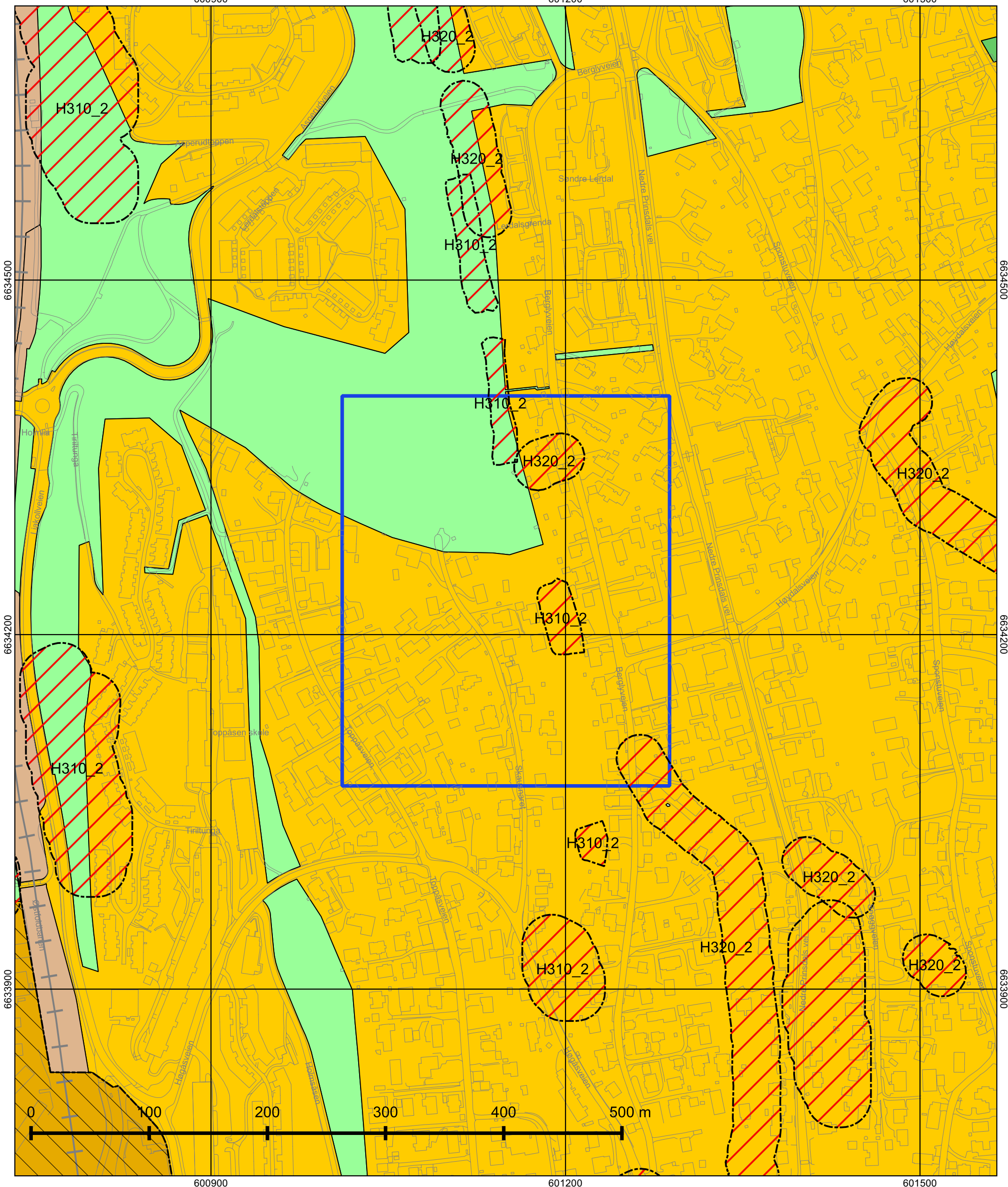
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

600900

601200

601500



600900

601200

601500

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154427/86528474

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