Tilstandsrapport

Rekkehus

Nedre Prinsdals vei 203, 1263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 190, bnr. 569

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20224-1353 **Eiendomsverdi ref nr:** SW1725

Autorisert foretak: Verdico AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

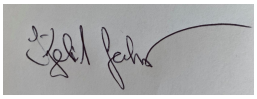
Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig



Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@verdico.no

920 53 641

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning
Tak bygget som åstak, luftet kaldtloft (luftelyre). Undertak av sponplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.
Terrasse av impregnerte materialer utenfor stue.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og fliser på gulv, malte plater og panel på vegger og i himlinger.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Støpt gulv med fliser i kjeller, men oppforet tregulv i peisestue.

Det er kontrollert etter høydeavvik på gulv i følgende rom:
1. etasje:
Stue - målt avvik ca. 20mm
Kjøkken - målt avvik ca. 15mm
Gang - målt avvik ca. 25mm
2. etasje:
2 soverom: målt avvik ca. 15mm
Kjeller:
Peisestue - målt avvik ca. 25mm
Gang - målt avvik ca. 35mm
Lettklinker elementpipe tilkoblet peis med innsats i kjellerstue.
Laminat og fliser på gulv, malte plater, panel og malt betong på vegger.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i peisestue og i vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3 i peisestue, og på vaskerom ikke mulig å måle men følbart vått.
Slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnisje med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom (soverom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2.

Bad i kjeller
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktmåling er utført i eksisterende åpning (luke ved vanninntak).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,5.

Vaskerom
Flislagt gulv, malt betong og malt glassfiberstrie på vegger, malte plater i himling. Vaskekum har falt ned/er fjernet fra vegg. Opplegg til vaskemaskin.

Oppvarming med frittstående oljefylt ovn, som tyder på at det ikke er tilfredstillende fast oppvarming av rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt i rommet i vegg utenfor våtsone og det ble konstatert at vegg er våt.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen lot seg ikke måle på grunn av benyttede materialer i vegg (ikke treverk) - men veggen var våt og pipsplate fremsto som myk og fuktig.

KJØKKEN Gå til side

Flislagt gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.
Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Flislagt parti over benk.
Integrerte hvitevarer medinduksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flislagt gulv og flislagte vegger, malte plater i himling. Innredet med toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer kombinert med avtrekk fra bad og kjøkken.
Avtrekksvifte plassert på loft.
Varmtvannsbereder er plassert på bad i 2. etasje.
Berederen er flislagt på utsiden og lar seg ikke inspisere.

Ut fra tilstandsrapport da dagens eier kjøpte boligen tyder det på at berederen er fra byggeår.
Elektrisk anlegg fra byggeår.

Skrusikringer og 2 stk automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Støpt grunnmur, hele muren er inntilfylt og ikke synlig for inspeksjon.
Det er bygget terrasser inntil boligen som gjør at terrengforhold ikke er synlige for inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

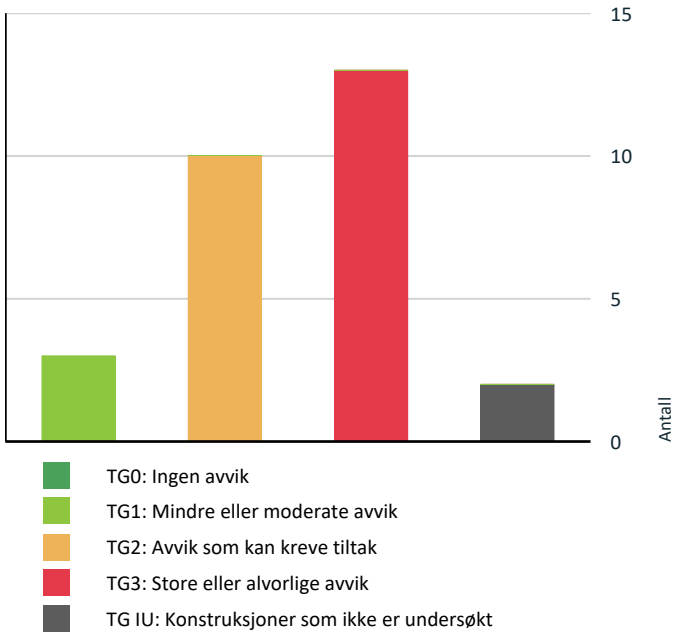
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller er innredet til boligrom, det er ikke søkt om bruksendring for dette.
Inngangsparti er bygget om og blitt en del av boligen, disse arbeidene er ikke byggemeldt.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

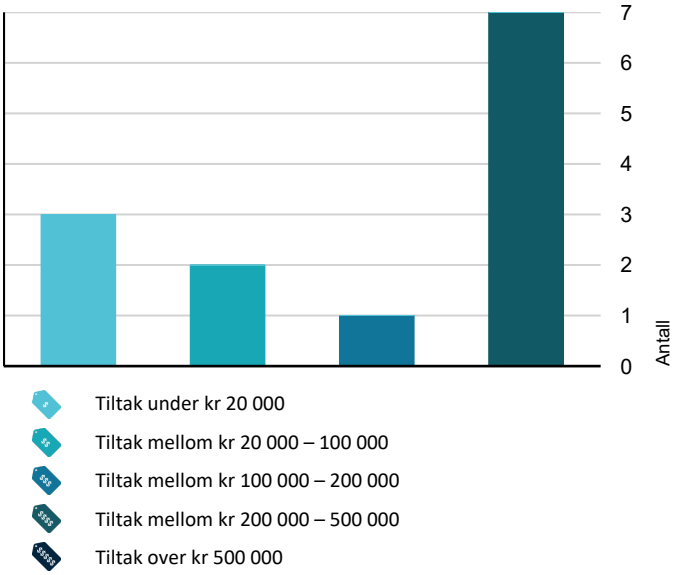
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt og begynnede råtreskader i undertak av sponplater.
Årsak til skadene ser ut til å være begrenset fuftgjennomstrømning i rommet kombinert med lekkasje av varm inneluft via loftluke som har kondensert på overflatene i undertaket.
De skadde områdene fremsto som tørre på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er spredte råteskader i terrassegulv og i skillevegger mot naboer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er observert løse fliser, bom under fliser, fuktskader på laminatgulv og feilmonterte laminatgulv.
Vegger og himlinger fremstår med slitasje etter bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er fuktskader på laminatgulv i gang foran bad i kjeller.

For kjeller se også punkt om "Rom under terreng"

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Baksiden av gipsplater på vaskerom er fuktskadet og fuktige, selve gipsplaten fremstår også som oppfuktet.
Det er målt høye fuktverdier på bad, det er fuktskader på gulv i gang forran bad.
Det er knirk i oppforet tregulv som også kan indikere fuktproblemer.

Det er benyttet plast som diffusjonsperre på kjeller-yttervegger, dette er ikke anbefalt løsning i henholdt til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På kjøkken og bad er vannlåser under servant er det/har det vært lekkasjer som er forsøkt reparert med tape.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble observert svært begrenset effekt av avtrekksvifte, i tillegg støyer vifteenheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skader etter fukt i skap under benk, kran er løs, avløp er forsøkt reparert med tape, det er observert bom under fliser og skader/sprekker i fliser på gulv. Skapfronter henger på grunn av skader i hengsler. Fuktskjolder på benkeplate og svalleskader etter fukt på sokkellister.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekksvifte trekker ikke matos ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Ut fra observasjoner gjort ved befaring ser flislagt gulv ut til å være lagt direkte på opprinnelig gulvbelegg.
Det er observert bom under flis, sprekker i fliser og flisfuger.
Badet er bygget på en tid da det ikke var krav om å benytte membran på vegger i våtsoner, så man kan ikke legge til grunn at disse er utstyrt med membran.
Gjennomføringer rundt vannrør er ikke synlig tettet.
Dårlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Nesten samtlige fliser på gulv har løsnet fra underlaget, det er sprekker i fliser og i flisfuger.
Svakt fall på gulv.
Det ser ut til at vann har rent ut i gang og skadet laminatgulv.
Det er fuktskader i skapskrog, lekkasje fra avløp under vask er forøkt tettet med gaffatape.
Dårlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er observert motfall på gulv, som vil føre til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet i stedet for å renne til sluk.
Ved hulltaking ble det observert at gipsplater på vegger har skader etter fukt og fgremstår som svært myke.
Dårlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er store åpninger mellom karm og dørblad på hovbedytterdøren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører fremstår som slitt.
Det er observert dører som tar i karm og gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen bør ikke være innkledd og uten ispeksjonsmulighet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er krakeleringer i enkelte flisfuger på gulv.
Fliser ser ut til å være lagt direkte på tregulv uten forsterkninger, dette materialet blir for mykt (ikke tilsytrekkelig stivhet) til å legge en flislagt gulvoverflate på.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er registrert symptom på fuktskader.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i kjeller er plassert høyt på vegg og ender i små lysgraver med rister over og lite egnet som rømningsvei..
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er behov for vedlikehold med maling/beis og utskifting av skadede bord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak bygget som åstak, luftet kaldtloft (luftelyre). Undertak av sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt og begynnede råtreskader i undertak av sponplater.
Årsak til skadene ser ut til å være begrenset fuftgjennomstrømning i rommet kombinert med lekkasje av varm inneluft via loftluke som har kondensert på overflatene i undertaket.
De skadde områdene fremsto som tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for videre skadeutvikling. Konstruksjoner med fuktskader vil også være et yndet sted for insekter som spiser treverk og andre fuktkrevnede insekter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

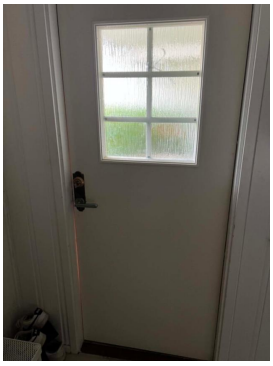
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

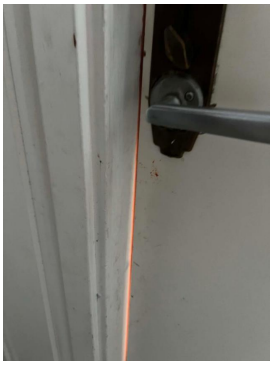
Det er store åpninger mellom karm og dørblad på hovbedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Man må påregne behov for omfattende justering eller utskifting av hovedytterdør.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse av impregnerte materialer utenfor stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er spredte råteskader i terrassegulv og i skillevegger mot naboer.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Laminat og fliser på gulv, malte plater og panel på vegger og i himlinger.

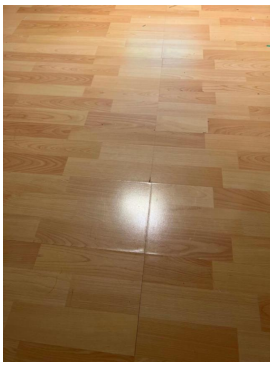
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

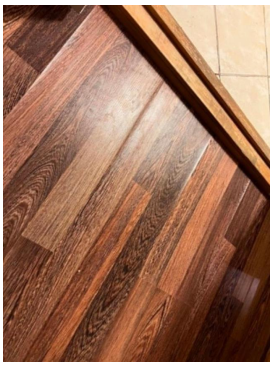
Det er observert løse fliser, bom under fliser, fuktskader på laminatgulv og feilmonterte laminatgulv.
Vegger og himlinger fremstår med slitasje etter bruk.

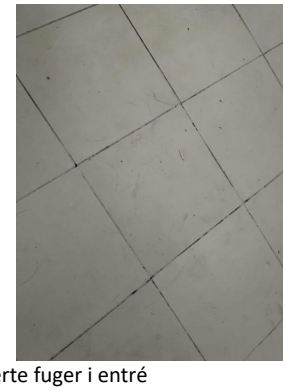
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Man må påregne behov for utskifting av alle flislagte gulv og flere av laminatgulvene.
Generellt oppussingsbehov på innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Laminat ikke lagt i henhold til monteringsanvisning soverom 2. etasje


Fuktskader på gulv i gang ved bad


Løse fliser og krakelerte fuger i entré

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.
Støpt gulv med fliser i kjeller, men oppforet tregulv i peisestue.

Det er kontrollert etter høydeavvik på gulv i følgende rom:
1. etasje:
Stue - målt avvik ca. 20mm
Kjøkken - målt avvik ca. 15mm
Gang - målt avvik ca. 25mm
2. etasje:
2 soverom: målt avvik ca. 15mm
Kjeller:
Peisestue - målt avvik ca. 25mm
Gang - målt avvik ca. 35mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er fuktskader på laminatgulv i gang foran bad i kjeller.

For kjeller se også punkt om "Rom under terreng"

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fukt/råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Lettklinker elementpipe tilkoblet peis med innsats i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv, malte plater, panel og malt betong på vegger.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i peisestue og i vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3 i peisestue, og på vaskerom ikke mulig å måle men følbart vått.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Tilstandsrapport

Baksiden av gipsplater på vaskerom er fuktskadet og fuktige, selve gipsplaten fremstår også som oppfuktet.
Det er målt høye fuktverdier på bad, det er fuktskader på gulv i gang forran bad.
Det er knirk i oppforet tregulv som også kan indikere fuktproblemer.

Det er benyttet plast som diffusjonsperre på kjeller-yttervegger, dette er ikke anbefalt løsning i henholdt til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Alt av organiske materialer må fjernes.

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

Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for videre skadeutvikling.

Prisestimat kommer i tillegg til estimater for utbedring av vaskerom og bad i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører fremstår som slitt.
Det er observert dører som tar i karm og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det kan være behov for utskifting av enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling.
Innredet med toalett, servant med skap og dusjnisje med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ut fra observasjoner gjort ved befaring ser flislagt gulv ut til å være lagt direkte på opprinnelig gulvbelegg.
Det er observert bom under flis, sprekker i fliser og flisfuger.
Badet er bygget på en tid da det ikke var krav om å benytte membran på vegger i våtsoner, så man kan ikke legge til grunn at disse er utstyrt med membran.
Gjennomføringer rundt vannrør er ikke synlig tettet.
Dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

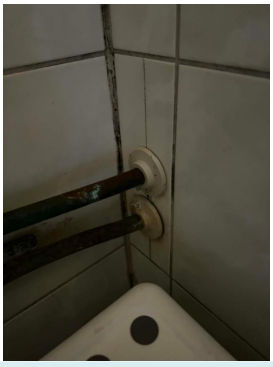
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





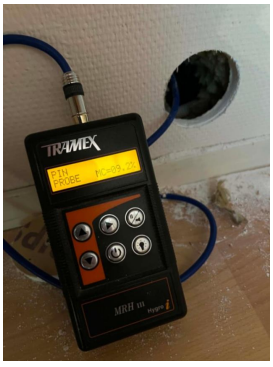


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom (soverom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling.
Innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Nesten samtlige fliser på gulv har løsnet fra underlaget, det er sprekker i fliser og i flisfuger.
Svakt fall på gulv.
Det ser ut til at vann har rent ut i gang og skadet laminatgulv.
Det er fuktskader i skapskrog, lekkasje fra avløp under vask er forøkt tettet med gaffatape.
Dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

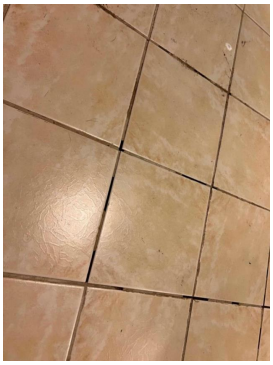
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktmåling er utført i eksisterende åpning (luke ved vanninntak).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,5.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, malt betong og malt glassfiberstrie på vegger, malte plater i himling. Vaskekum har falt ned/er fjernet fra vegg. Opplegg til vaskemaskin.

Oppvarming med frittstående oljefylt ovn, som tyder på at det ikke er tilfredstillende fast oppvarming av rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert motfall på gulv, som vil føre til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet i stedet for å renne til sluk.
Ved hulltaking ble det observert at gipsplater på vegger har skader etter fukt og fgremstår som svært myke.
Dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt i rommet i vegg utenfor våtsone og det ble konstatert at vegg er våt.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen lot seg ikke måle på grunn av benyttede materialer i vegg (ikke treverk) - men veggen var våt og pipsplate fremsto som myk og fuktig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Flislagt gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Flislagt parti over benk. Integrerte hvitevarer medinduksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skader etter fukt i skap under benk, kran er løs, avløp er forsøkt reparert med tape, det er observert bom under fliser og skader/sprekker i fliser på gulv. Skapfronter henger på grunn av skader i hengsler. Fuktskjolder på benkeplate og svalleskader etter fukt på sokkellister.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for utbedringer av gulv og kjøkkeninnredning samt vann og avløps-installasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksvifte trekker ikke matos ut av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer ikke tilfredstillende.
Dette kan skyldes skader i selveviften eller at rørføringer er tette og må rengjøres.

Videre undersøkelser og påfølgende utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv og flislagte vegger, malte plater i himling. Innredet med toalett og servant

Vurdering av avvik:

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

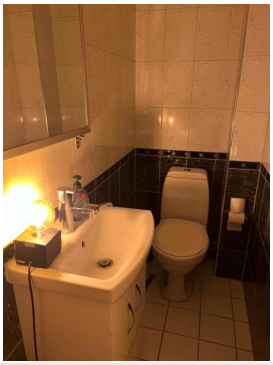
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er krakeleringer i enkelte flisfuger på gulv.
Fliser ser ut til å være lagt direkte på tregulv uten forsterkninger, dette materialet blir for mykt (ikke tilsytrekkelig stivhet) til å legge en flislagt gulvoverflate på.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Overflater må utbedres eller skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

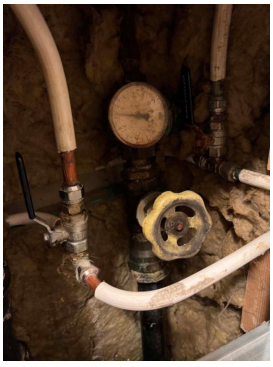
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

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

På kjøkken og bad er vannlåser under servant er det/har det vært lekkasjer som er forsøkt reparert med tape.

Konsekvens/tiltak

• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av skadede avløpsrør/vannlåser under servant på bad og under kjøkkenvask.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vannlås under servant på bad

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer kombinert med avtrekk fra bad og kjøkken.
Avtrekksvifte plassert på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble observert svært begrenset effekt av avtrekksvifte, i tillegg støyer vifteenheten.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er behov for oppgradering av avtrekksvifte, og sansynligvis også rengjøring av luftekanaler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bad i 2. etasje.
Berederen er flislagt på utsiden og lar seg ikke inspisere.

Ut fra tilstandsrapport da dagens eier kjøpte boligen tyder det på at berederen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

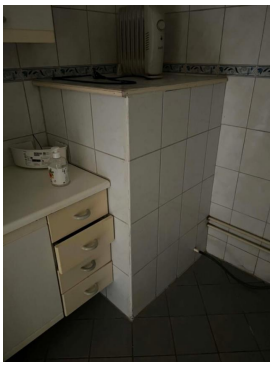
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen bør ikke være innkledd og uten ispeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Anbefaler om mulig etablering av inspeksjonsluke slik at man kan følge bedre med på berederen.
Videre undersøkelser anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Skrusikringer og 2 stk automatsikringer.

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.
   1985 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

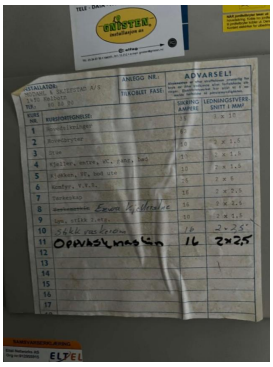
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er i forbindelse med befaringen observert løse stikkontakter flere steder, løse ledninger, knuste deksler på koblingsbokser etc.
Det er også observert at det benyttes løse varmeovner blant annet på bad og vaskerom - disse rommene bør ha permanent oppvarming - mye kan derfor tyde på at varmekabler eller annen permanent oppvarming ikke fungerer tilfredsstillende.

Anbefaler på bakgrunn av utførte undersøkelser en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av el-takstmann eller autorisert installatør.

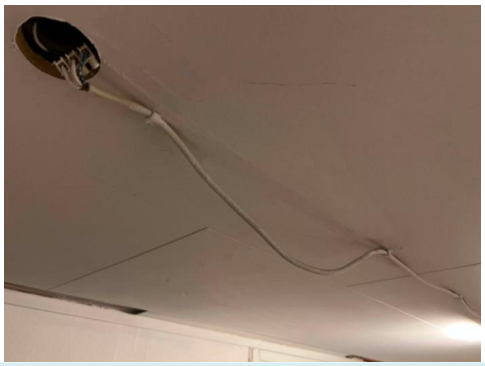
Generell kommentar

Det er observert skader på anlegget som må utbedres!









TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering antas utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Støpt grunnmur, hele muren er inntilfylt og ikke synlig for inspeksjon.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse
Det er bygget terrasser inntil boligen som gjør at terrengforhold ikke er synlige for inspeksjon.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
HMS avvik på følgende bygningsdeler kan være aktuelle og vurdert:

- Balkonger/terrasser

- Innvendige trapper

- Radon

- Utstyr for brannvarsling og slukking.

- Rømningsveier

Eventuelle avvik er behandlet nedenfor.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er avvik i rømningsveier.

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

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i kjeller er plassert høyt på vegg og ender i små lysgraver med rister over og lite egnet som rømningsvei..
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

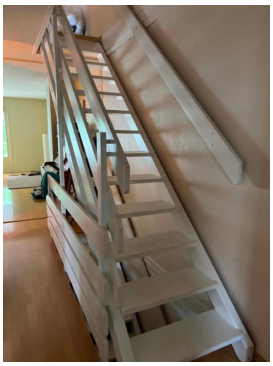
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.





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

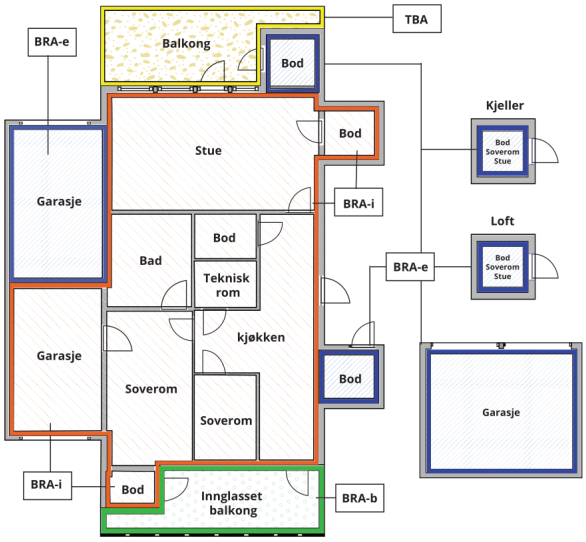
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	46	4		50	25
2. etasje	45			45	
Kjeller	42			42	
SUM	**133**	**4**			**25**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang med trapp, kjøkken, stue, toalettrom	Bod	
2. etasje	Gang med trapp, bad, soverom, soverom, soverom		
Kjeller	Gang med trapp, kjellerstue, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er innredet til boligrom, det er ikke søkt om bruksendring for dette.
Inngangsparti er bygget om og blitt en del av boligen, disse arbeidene er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglende bruksendring og byggemelding - se forklaring under punkt om byggetegninger.

Branncelleinndeling ser ikke ut til å være i tråd med gjeldende regelverk - anbefaler videre kontroll blant annet på loft.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Kjetil Jahr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	569		0	98.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Prinsdals vei 203

Hjemmelshaver
Muzaffar Iqra, Khan Zuber Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God beliggenhet i rolig og etablert boligområde på Prinsdal. Kort vei til skoler, barnehager og nærbutikk.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, private veier og plasser inne på borettslagets eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andelen disponerer en liten hage utenfor stue, her er det i all hovedsak lagt platting, samt ved inngangsparti hvor det ligger beleggningsstein. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte trafikkarealer, plener med noe beplantning samt et område for lek.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Prospekt fra da dagens eier kjøpte boligen	Gjennomgått		Nei
Tegninger og ferdigattest		Opprinnelige tegninger fra da boligen ble bygget	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	09.08.2026	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: 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, utforede 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/SW1725

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

Egenerklæring

Nedre Prinsdals vei 203, 1263 OSLO

07 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Prinsdals vei 203	Nedre Prinsdals vei 203	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 12345

Informasjon om selger

Selger

Khan, Zuber Ali

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Se takstrapport

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

se takstrapport

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Elvia har avdekket 3 avvik. Se takstrapport

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har lekket noe vann fra rør i servant. Se takstrapport

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Se takstrapport

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se takstrapport

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se takstrapport

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Selger har ikke bebodd eiendommen da denne har vært utleid. Derfor henvises det til takstrapport i sin helhet

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 63255312

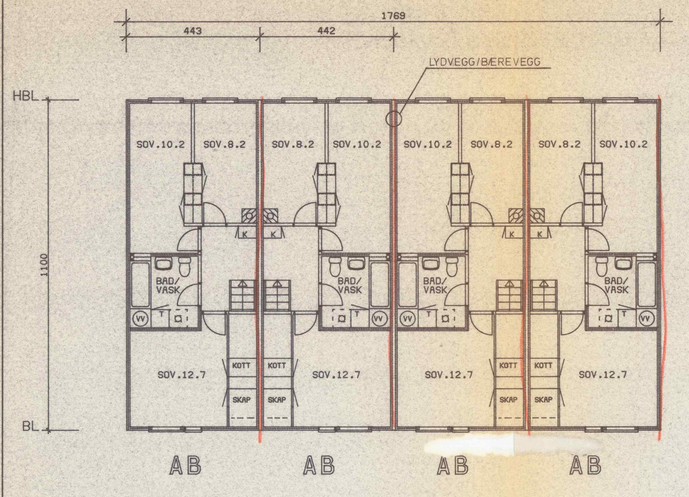
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Zuber Ali Khan	**2026-08-07**

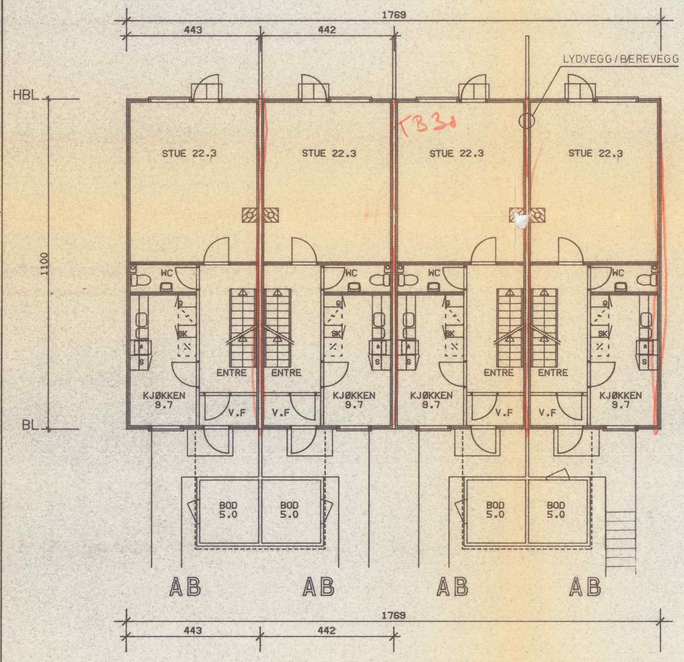
Identification

Zuber Ali Khan

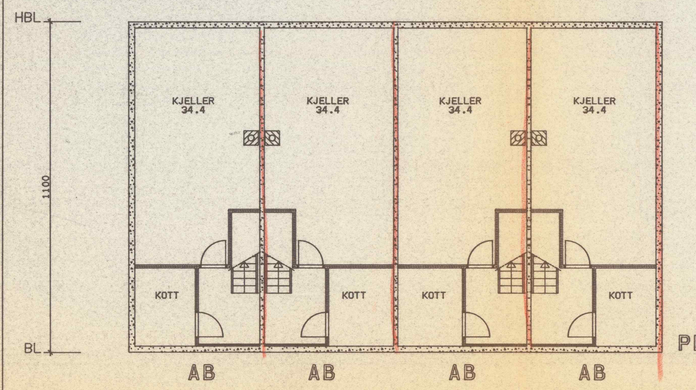
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



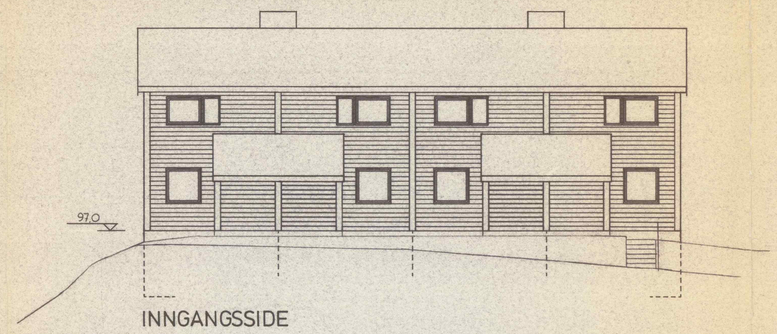
PLAN 2 ETG.



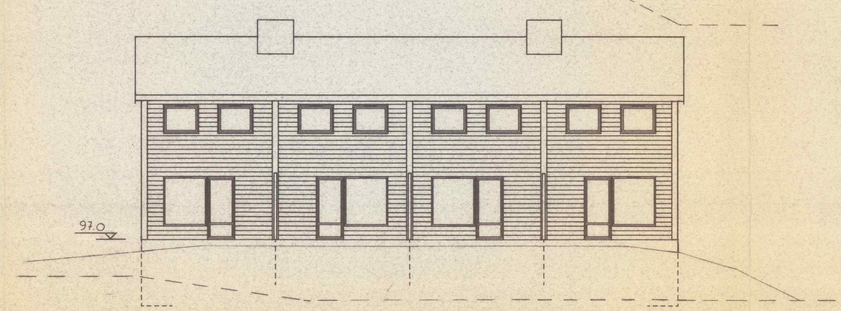
PLAN 1 ETG.



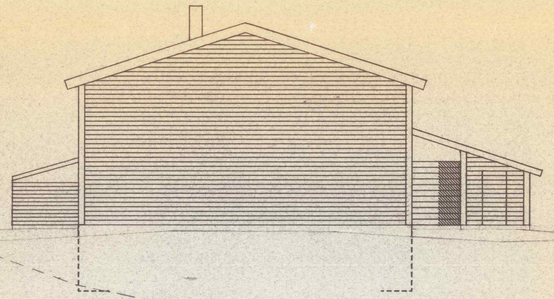
PLAN KJELLER



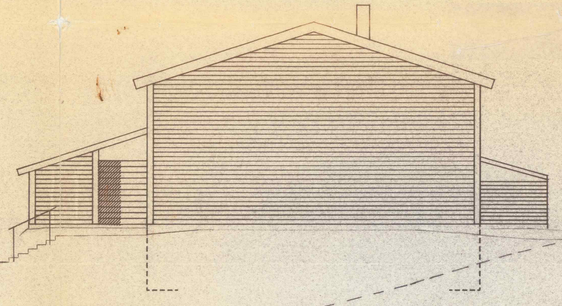
INNGANGSSIDE



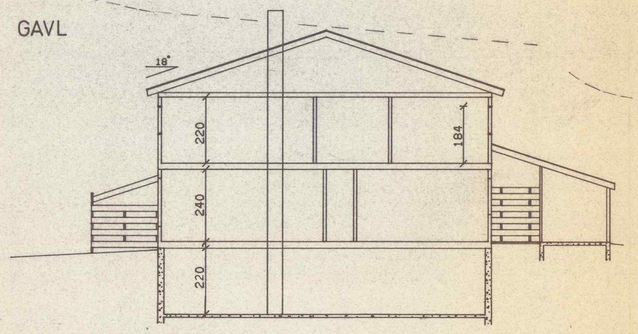
HAGESIDE



GAVL



GAVL



SNITT

FREMTIDIG TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: BERGLYVEIEN

FELT	G.NR/B.NR	KOMMUNE
	190/500	OSLO

TEGNING OMFATTER: PLANER SNITT OG FASADER

HUSNR.	HUSTYPE
HUS 1	44/20-1100

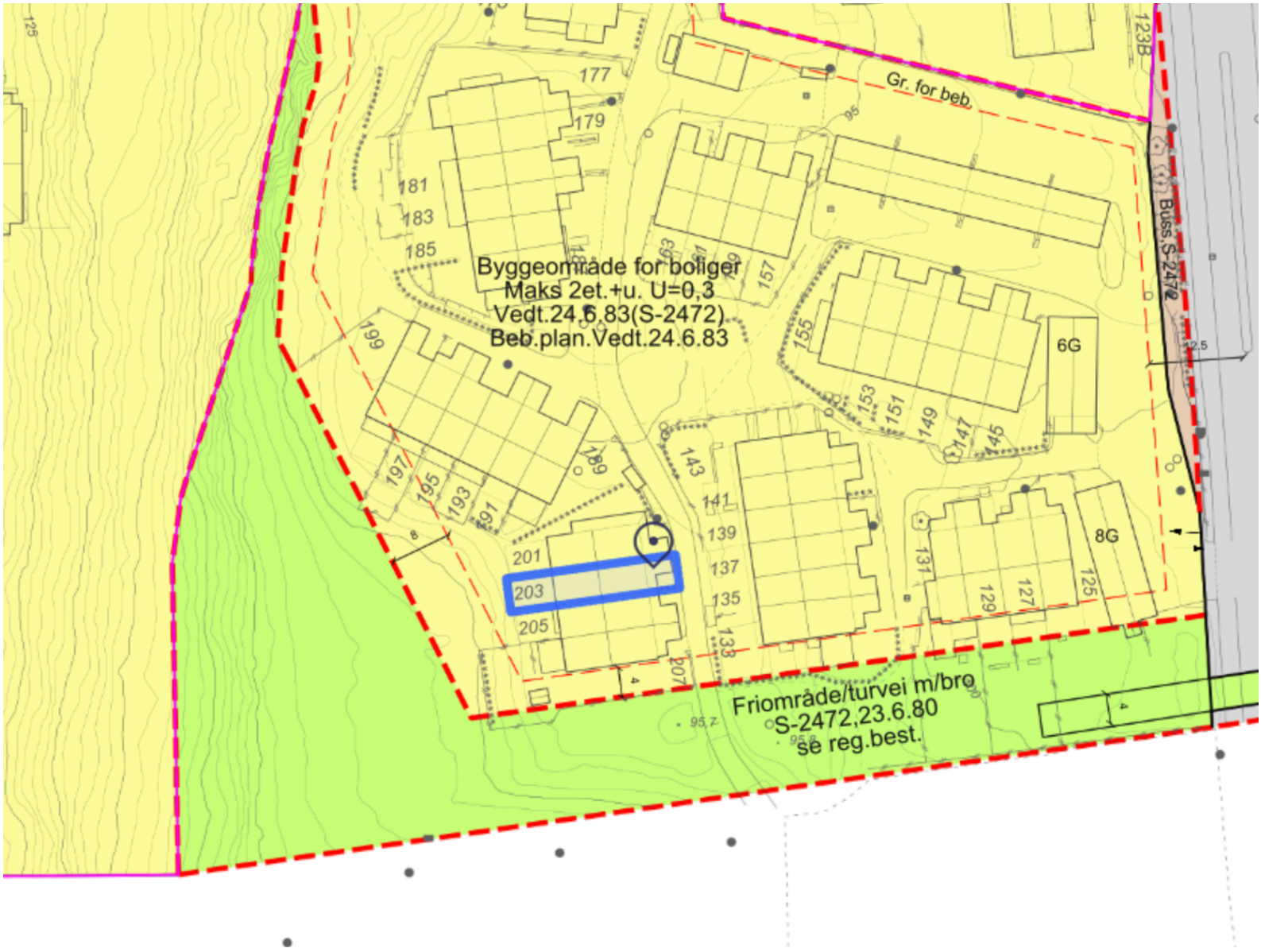
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	6/10-83	A.T/hkv	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. / REV

TEGN.NR. 1440 A .1 .1 .

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV.AV KONTR.

Sentrum trykkeri.


Byggeområde for boliger
Maks 2et.+u. U=0,3
Vedt.24.6.83(S-2472)
Beb.plan.Vedt.24.6.83
Gr. for beb.
Buss.S-2472
Friområde/turvei m/bro
S-2472,23.6.80
se reg.best.
6G
8G
123B
177
179
181
183
185
187
189
191
193
195
197
199
201
203
205
207
125
127
129
131
133
135
137
139
141
143
145
147
149
151
153
155
157

OSLO KOMMUNE

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.190, bnr.567,568,569,570, Berglyvn./N. Prinsdalsv. 201,203,205,207.

Journalnr. 83/3901

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.1.1987

Bygningens art
Rekkehus med boder.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Sjef.ing. John Mejlæder-Larsen, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

G. Valo

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

Skj. 0-14. ANDVORD.

Energiattest



Adresse **Nedre Prinsdals vei 203, 1263 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327407**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80947399**
Gårdsnummer **190**	Bruksnummer **569**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 271 kWh**



Nedre Prinsdals vei 203, 1263 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nedre Prinsdals vei 203, 1263 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 31.07.2026

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.

Oslo

Utskriftsdato: 31.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/569 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nedre Prinsdals vei 203 1263 OSLO
Fakturamottaker:	Khan Zuber Ali Prinsdalsfaret 1h 1262 OSLO
Eiernavn:	Khan Zuber Ali

Kommunale avgifter	NOK 19 242,49
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 19 242,49

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**4 746,15**	**0,00**	26030000056253023	11881757	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	3	**4 907,91**	**0,00**	26060001056253024	12118770	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**9 654,06**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 343,25
Vann- og avløpsgebyr	12 491,24
Renter	171,00
Totale avgifter	**19 242,49**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nabolagsprofil

Nedre Prinsdals vei 203 - Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Trygve Strømbergs vei Linje 81, 81N	2 min 0.1 km
Rosenholm stasjon Linje L2	22 min 1.3 km
Hauketo stasjon Buss, tog	4 min 2.3 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.3 km

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	6 min 3.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min 7.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

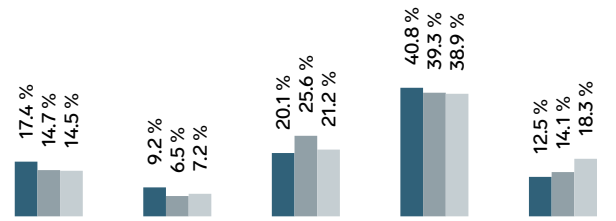
Kvalitet på skolene

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

Prinsdalsbråten barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km
Gimleveien barnehage (1-5 år) 63 barn	18 min 1.4 km
Rikeåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kolbotn PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Prinsdal	12 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Tog

Støynivået
Lite støynivå 93/100

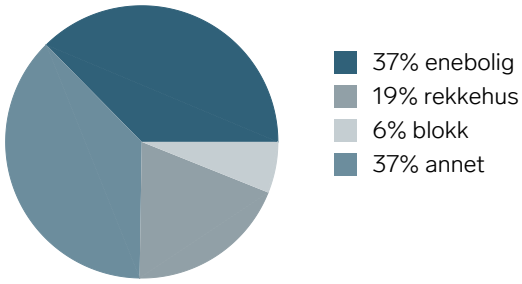
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Ares vei ballplass Ballspill	9 min 0.6 km
Dalsveien ballplass - balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Lia Trening	20 min
SATS Kolbotn	21 min

Boligmasse



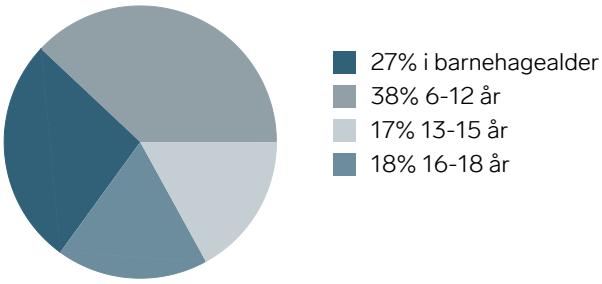
«Et fabelaktig strøk - herlige mennesker, veldig bra barneskole på Toppåsen, nærhet til både by og natur: Hvervenbukta, Østmarka. Verdens beste Toppås!»

Sitat fra en lokalkjent

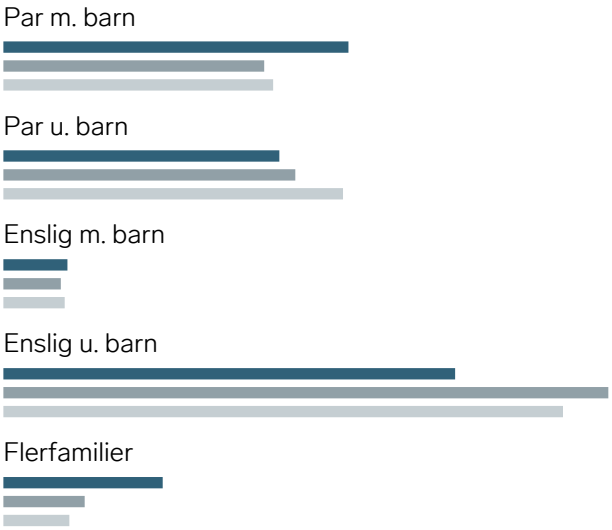
Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	21 min
Vitusapotek Prinsdal	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



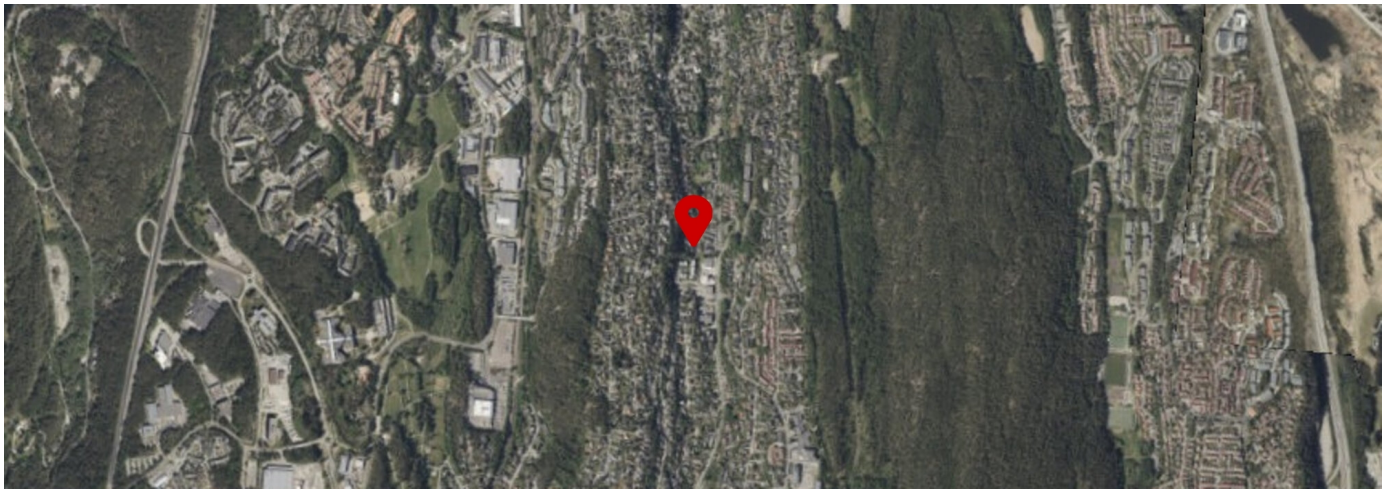
Familiesammensetning

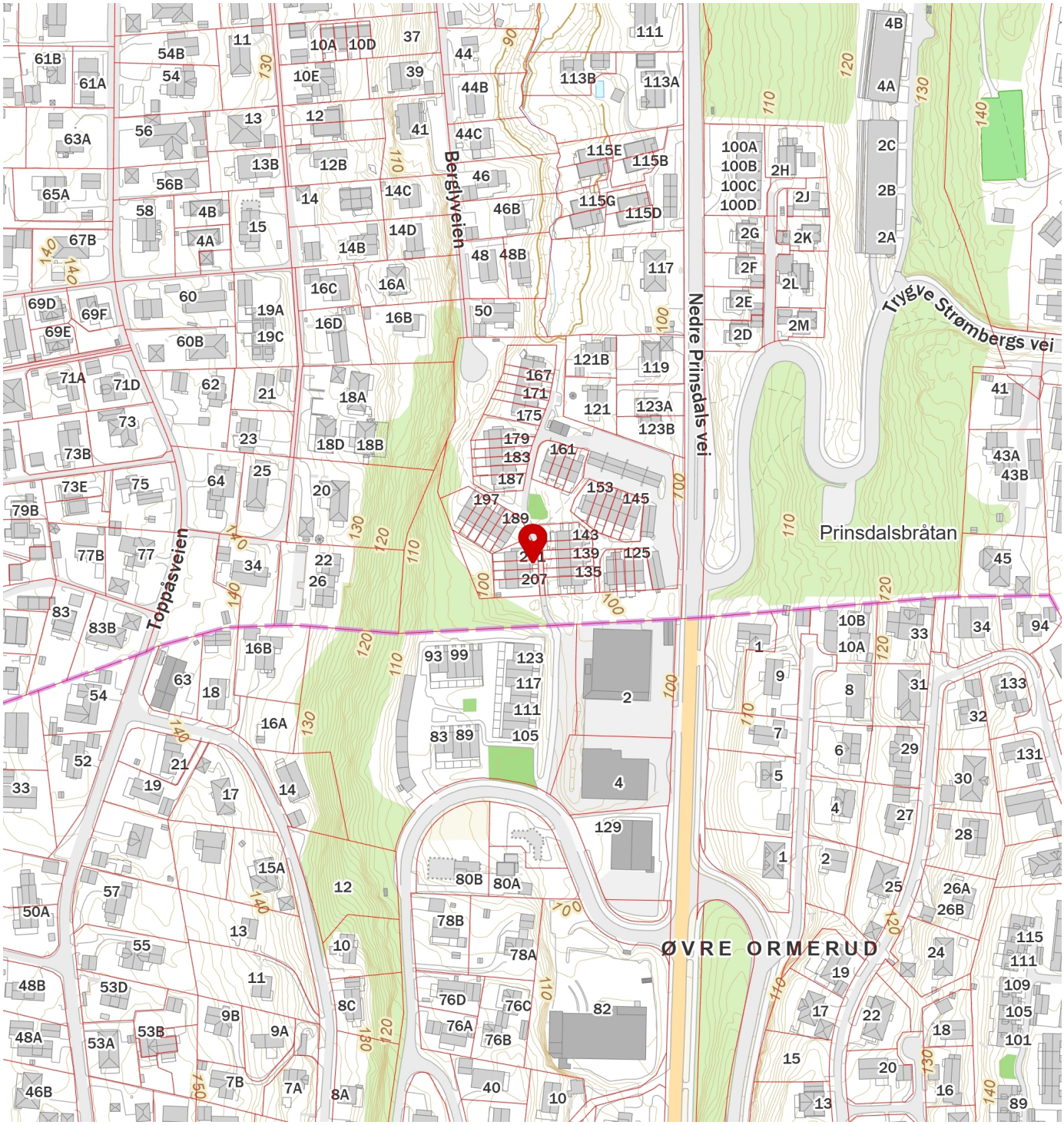


Sivilstand

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

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





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