

Egenerklæring

Prinsdalsfaret 1H, 1262 OSLO

31 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prinsdalsfaret 1H	Prinsdalsfaret 1H	

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?

Januar 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden januar 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2025
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet ut ventilasjons aggregat i teknisk rom.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Energima As
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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 takst rapport

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter har tidligere vært observert ved søppeldunkene, ikke i boligen eller rundt. Oslo veggdyrkontroll har satt opp rotte feller rundt sameie

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

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 39341749

Egenerklærings skjema

Name

Zuber Ali Khan

Date

2026-05-31

Identification



Zuber Ali Khan



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Zuber Ali Khan

31/05-2026
21:26:25


BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Prinsdalsfaret 1 H, 1262 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 190, bnr. 193, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 20224-1343

Eiendomsverdi ref nr: NO3715

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



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med glassert takstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og via takvinduer.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning
Sperrerkonstruksjon med gjenbygget hanebjelkeloft
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og PVC balkongdører.
Terrasse av impregnerte materialer utenfor stue.
Trapper av impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser med varmekabler, parkett og laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.
De fleste innvendige overflater (unntatt utleiedel) er malt i 2026.
Gulv vurderes i egne punkt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i følgende rom er kontrollert for høydeforskjeller.

Underetasje:

Stue/kjøkken

1. etasje:

Stue/kjøkken og vindfang

2. etasje

Soverom (3 stk)

3. etasje

Loftstue

Avvikene som ble avdekket er under 15mm i alle kontrollerte rom.

Isolert stålpipeline tilkoblet vedovn i stue.
Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det ble målt i eksisterende hull i kjellerstue fra forrige gang boligen ble solgt.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2.
Boligen tretrapper som adkomst mellom etasjene.

Det er større åpninger mellom spiler i rekkverk enn dagens krav (TEK17), dette er gitt et HMS avvik senere i rapporten.
Formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (2. etasje)

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i

himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap, dusjnise med glassdører og badekar.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 17mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Fall på gulv utenfor dusjens nedfallsfelt er ca 1:200 (krav minst 1:100)

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse på gulv og smøremembran på vegger.,

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap, dusjnise med glassdører og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnise.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5.

Bad/vaskerom (Kjeller)

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 15mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område ved dusjsone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.

Vaskerom (Kjeller)

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Innredet med benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger og i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Innredet med benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt i hull boret fra vaskerommet i forbindelse med forrige tilstandsrapport.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 75.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Plater i sprutsone over koketopp og oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken i kjeller:

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer med koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat ble i følge eier byttet i 2025, røranlegg fra byggeår.

Varmtvannsbereider ca. 200L plassert på vaskerom.

Plassert i rom med sluk.

Strømtilkobling via bryter.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Støpt konstruksjon med innvendig plstisolasjon. Trukturepuss på synlige overflater utvendig.

Det er ikke gjort observasjoner som tilsier at grunnmuren har svekket bæreevne/reduert funksjon.

Støttemur av betong og forskalingsblokker fylt med betong.

På inngangsside er det takterrasse over garasje, på stueside er terreng dekket med terrasse og ikke synlig for inspeksjon. På langside er det fall vekk fra bygget.

Terrengforhold rundt boligen er derfor kun begrenset kontrollert.

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

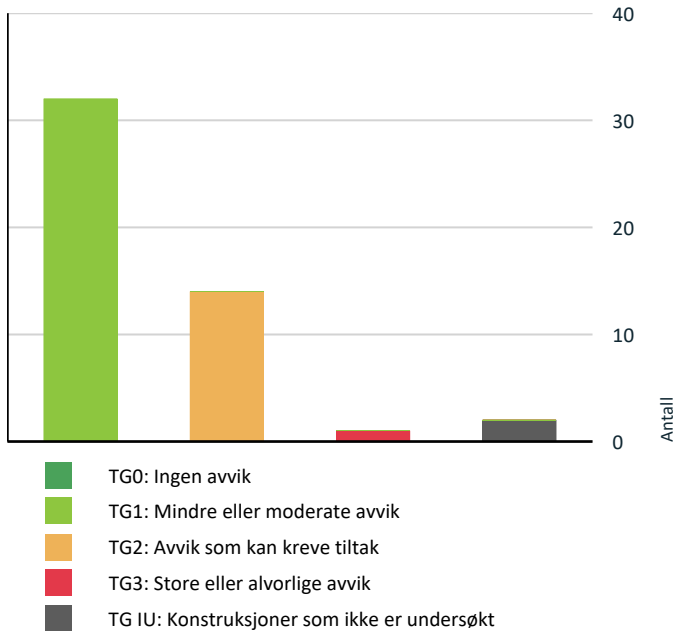
Det er gjort en bruksendring for bodrom i kjeller til kjellerstue i 2021 - dette er ikke dokumentert med oppdaterte tegninger, kun ferdigattest.

Rom i boligens 3. etasje er registrert som bod på opprinnelig tegning, rommet er/har vært i bruk som loftstue - det er ikke søkt om bruksendring for dette.

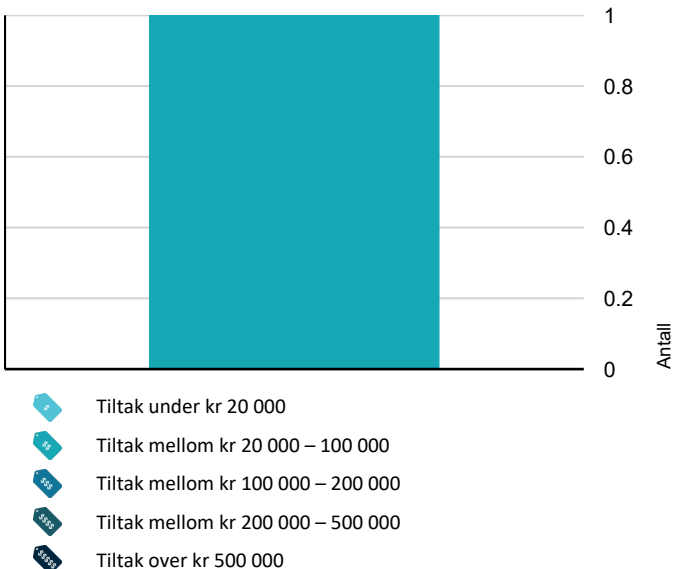
Planløsning i 1. etasje er noe annerledes enn på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Laminatgulv i underetasje [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Øvrige gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med glassert takstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og via takvinduer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med gjenbygget hanebjelkeloft

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og PVC balkongdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av impregnerte materialer utenfor stue.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er også noen småskader i terrasegulv der bord er skjøtet.

Rekkverk er lavre enn dagens forskriftskrav - dette gir et HMS avvik senere i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Anbefaler å skifte bord med skader.



Terrasse utenfor stue



Skade på terrassebord

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser ved inngangsside.

Terrasse med belegningsstein over garasje, og platting av impregnerte materialer et nivå ned.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av impregnerte materialer.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser med varmekabler, parkett og laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. De fleste innvendige overflater (unntatt utleiedel) er malt i 2026. Gulv vurderes i egne punkt.

TG 3 Laminatgulv i underetasje

Beskrivelse

Laminat på gulv i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader på laminatskjøter (avskalling av overflate samt svelling.

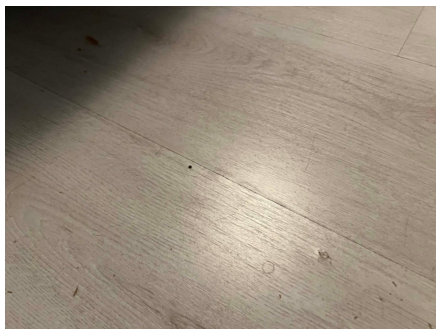
Skadene antas å komme av at det er benyttet for mye vann ved vask av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefaler å bytte gulv i dette området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svelleskader på gulv



Skader på gulv

TG 2 Øvrige gulv

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv fremstår som slitt.

Noe knirk observert på gulv i stue.

Bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Andre tiltak:

Parkettgulv kan ofte slipes og lakkas på nytt med gode resultater og som et godt alternativ til å bytte gulvet når det blir slitt.

Fliser med bom under kan etter hvert løsne helt, dersom fliser løsner anbefales det at disse festes på nytt/skiftes ut.

Overnevnte anses å være skader av kosmetisk art, og dersom tiltak ikke utføres vil disse skadene kunne utvikle seg videre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i følgende rom er kontrollert for høydeforskjeller.

Underetasje:

Stue/kjøkken

1. etasje:

Stue/kjøkken og vindfang

2. etasje

Soverom (3 stk)

3. etasje

Loftstue

Avvikene som ble avdekket er under 15mm i alle kontrollerte rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes tilkoblet vedovn i stue.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble målt i eksisterende hull i kjellerstue fra forrige gang boligen ble solgt.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2.

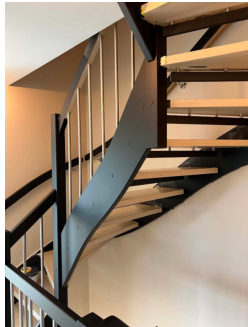
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen tretrapper som adkomst mellom etasjene.

Det er større åpninger mellom spiler i rekkverk enn dagens krav (TEK17), dette er gitt et HMS avvik senere i rapporten.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

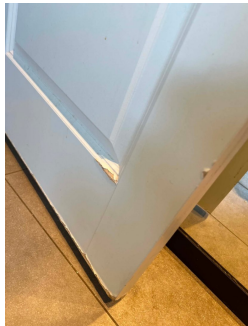
Det er observert svelleskader etter fuktighet/vannspøl på enkelte dører til våtrom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med skader må enten utbedres eller byttes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil det være fare for videre skadeutvikling dersom dørene nuktes opp på nytt.



Dør eksempel svelleskade

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 17mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Fall på gulv utenfor dusjens nedfallsfelt er ca 1:200 (krav minst 1:100)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bom under fliser er ikke nødvendigvis noe som trenger utbedring, da det ofte kun fylles lite limdekning når flisene ble limt til underlaget. Anbefaler at man følger med bomfliser og fester dem dersom de løsner helt eller får for eksempel bruddskader

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse på gulv og smøremembran på vegger.,



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap, dusjnisse med glassdører og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det kan være gjort tiltak som tilsier at det ikke er behov for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, dette bør ut sjekkes videre.

Anbefaler at man følger med slik an man oppnår eventuelle feil så tidlig som mulig, lytt for eksempel etter suse- eller dryppe- lyder når toalettet ikke er i bruk som kan være indikasjoner på at noe er galt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnisse.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnisse med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 15mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

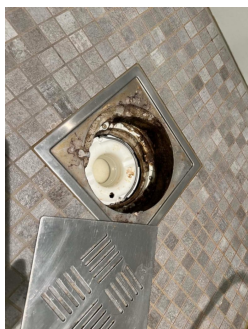
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjniseje med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Noe svellemerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det kan være gjort tiltak som tilsier at det ikke er behov for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, dette bør ut sjekkes videre.

Anbefaler at man følger med slik an man oppnår eventuelle feil så tidlig som mulig, lytt for eksempel etter suse- eller dryppe- lyder når toalettet ikke er i bruk som kan være indikasjoner på at noe er galt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

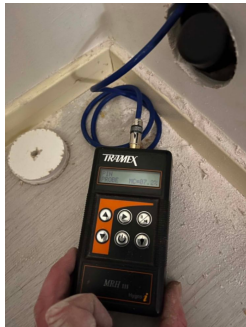
! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område ved dusjone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Innredet med benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og i himling.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke konstatert synlig bruk av membran (vanntette sjikt) på veggflatene i våtsonen (bak vaskekum og vaskemaskin).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt i hull boret fra vaskerommet i forbindelse med forrige tilstandsrapport.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 75.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Plater i sprutsone over koketopp og oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer med koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten vannstoppeventil/lekkasjedeteksjon vil det være økt fare for skader ved en eventuell lekkasje eller ved rørbrudd.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat ble i følge eier byttet i 2025, røranlegg fra byggeår.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200L plassert på vaskerom.
Plassert i rom med sluk.
Strømtilkobling via bryter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.
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.

2016 Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår.

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

Ja Ja i dagens eiers eiertid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for verken opprinnelig installasjon eller arbeider utført i ettertid.

Det ligger heller ingen dokumentasjon på boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Boligen har vært utleid, slå dette er ikke kjent.

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

Nei

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?

Ja

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

Ja

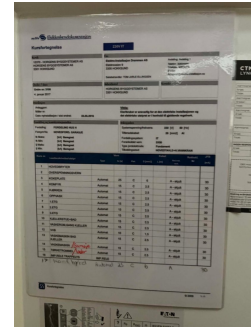
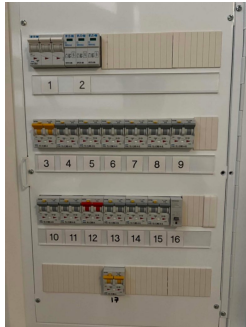
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anbefaler å innhente samsvarserklæringer for utførte arbeider.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler videre undersøkelser (grave litt langs muren) for å sjekke om det er fuktsikret, og eventuelt hvilken type fuktsikring som er benyttet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt konstruksjon med innvendig plstisolasjon. Trukturpuss på synlige overflater utvendig.

Det er ikke gjort observasjoner som tilsier at grunnmuren har svekket bæreevne/reduert funksjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong og forskalingsblokker fylt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert mindre riss- og sprekkdannelser på murene, samt misfarging, saltutslag og pusskader

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Terrengeforhold

Beskrivelse

På inngangsside er det takterrasse over garasje, på stueside er terreng dekket med terrasse og ikke synlig for inspeksjon. På langsiden er det fall vekk fra bygget.

Terrengeforhold rundt boligen er derfor kun begrenset kontrollert.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert:

Utvendige trapper

Balkonger/terrasser

Innvendige trapper

Radon

Brannsikkerhet

Rømningsveier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

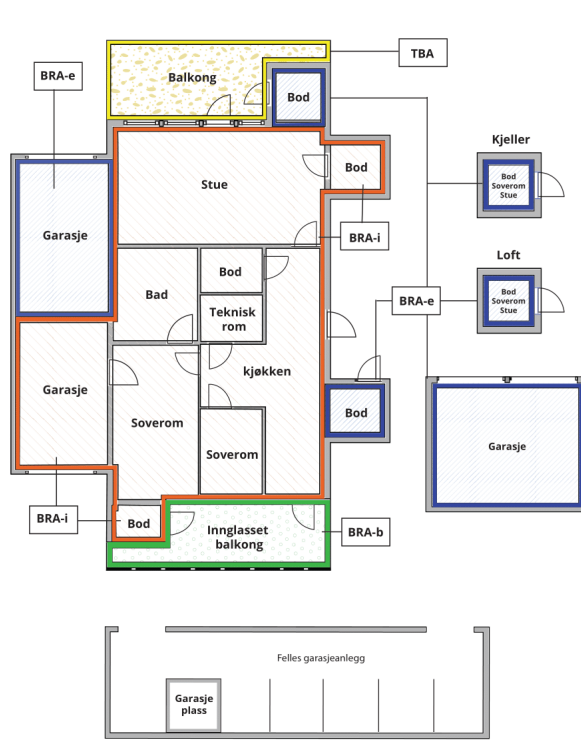
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	48			48	51		48
2. etasje	53			53			53
3. etasje	21			21		23	44
Kjeller	46			46			46
Garasje		23		23			23
SUM	168	23			51	23	214
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
2. etasje	Gang med trapp, bad, soverom, soverom		
3. etasje	Loftstue, teknisk rom/bod		
Kjeller	Gang med trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken, vaskerom		
Garasje		Rom for biloppstilling	

Kommentar

Følgende arealer er medtatt som terrasse og balkongareal:

Terrasse utenfor stue: ca. 13m²

Terrasse med belegningsstein utenfor inngang: ca. 29m²

Terrasse som ligger et halvt plan ned fra inngang: ca. 9m²

Del av kjeller som i dag benyttes til utleie utgjør ca. 45m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort en bruksendring for bodrom i kjeller til kjellerstue i 2021 - dette er ikke dokumentert med oppdaterte tegninger, kun ferdigattest.

Rom i boligens 3. etasje er registrert som bod på opprinnelig tegning, rommet er/har vært i bruk som loftstue - det er ikke søkt om bruksendring for dette.

Planløsning i 1. etasje er noe annerledes enn på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Malt innvendige overflater og slipt og lakkert parkettgulv. (2026)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Kjetil Jahr Zuber Ali Khan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	193		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prinsdalsfare 1 H

Hjemmelshaver

Muzaffar Iqra, Khan Zuber Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God beliggenhet i rolig og etablert boligområde. Kort vei til skoler og barnehager.

Adkomstvei

Adkomst fra privat vei, med private plasser inne på sameiets 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

Tomt, opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, plen og noe beplantning.

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	31.05.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Prospekt fra da dagens eier kjøpte boligen	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Opprinnelige byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.06.2026	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO3715>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Prinsdalsfaret 1H - Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høgåsveien Linje 87	3 min	0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	13 min	1.1 km
Hauketo stasjon Buss, tog	5 min	2.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min	3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	11.7 km

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	9 min	0.8 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	17 min	1.5 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	22 min	1.8 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	18 min	1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	4 min	1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min	5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min	7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

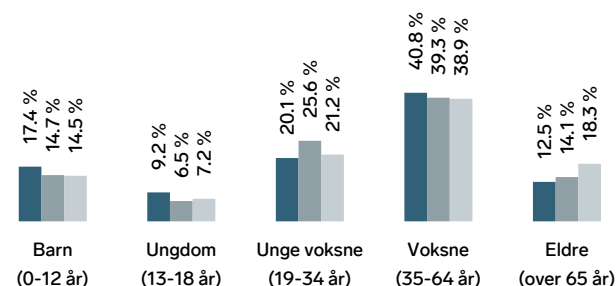
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min	0.7 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	13 min	1.1 km
Prinsdalsbråten barnehage (1-5 år) 48 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Holmlia PostNord	13 min	1.1 km
Kiwi Prinsdal	14 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

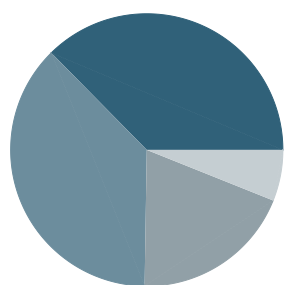
🏀 Toppåsen skole 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🏀 Høgåsveien balløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚴 Lia Trening 14 min 🚶

🚴 Holmlia Bad 18 min 🚶

Boligmasse



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

«Nærheten til marka, etablert, trygt, nærhet til sjøen og byen, godt utbygd offentlig transport tilbud, butikker, skoler, barnehager og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

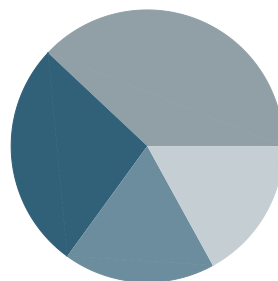


Varer/Tjenester

📍 Holmlia Kjøpesenter 15 min 🚶

📍 Vitusapotek Holmlia 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



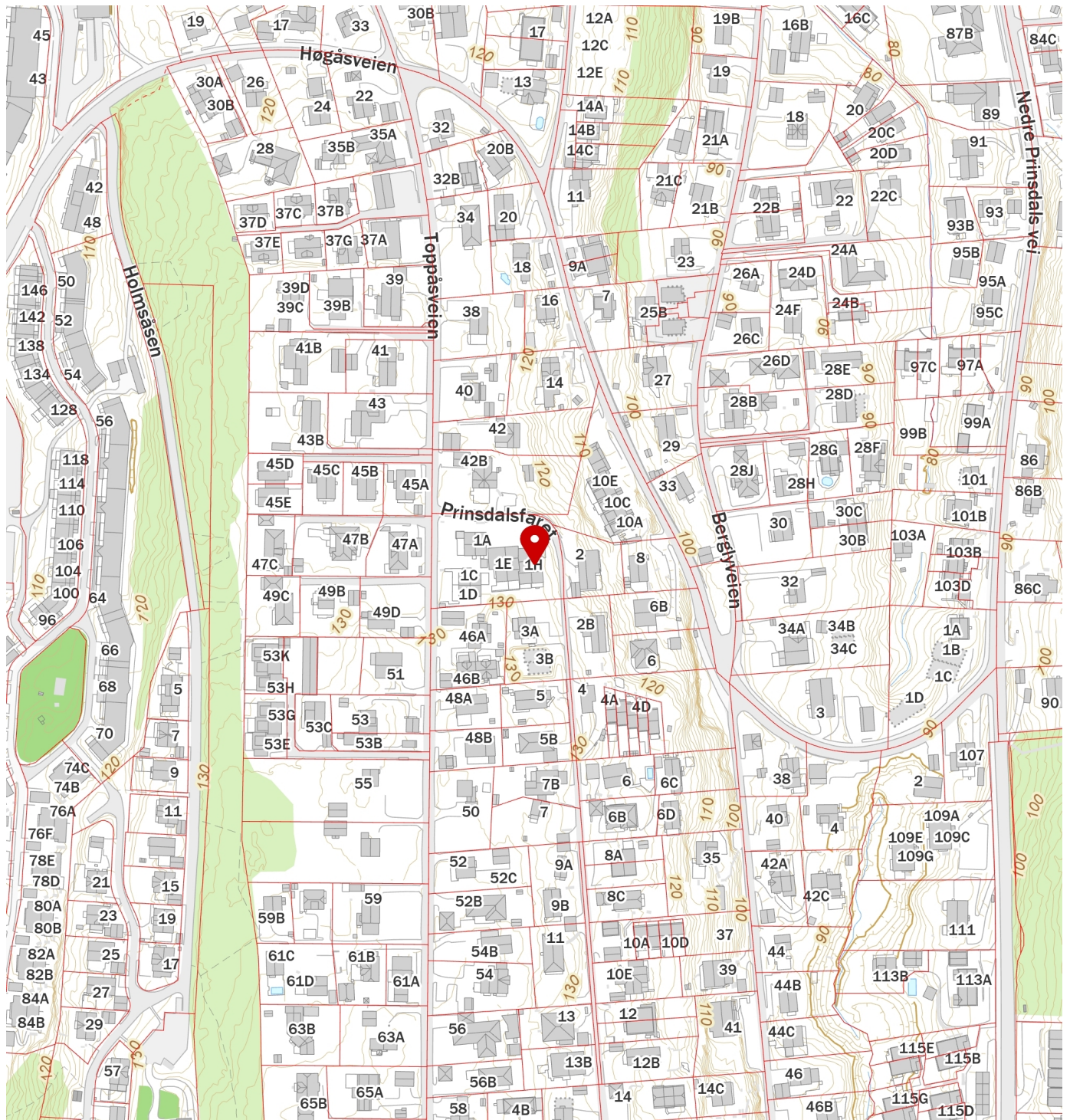
0%

47%

■ Nedre Prinsdal/Toppåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



REFERAT EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET TOPPÅSVEIEN 44

DATO: 31. august 2016

KL.: 18.00

STED: Prinsdalsfaret 1 A-H

1. Konstituering

- Valg av møteleder
Jon Ugland ble forslått og valgt til møteleder.
- Opptak av navnefortegnelse
Tilstede var: Hege Kjøk Solheim og Magne Brekke for seksjon 1, Erdinc Senol for seksjon 2, Ida Bruvik og Mathias Bruvik for seksjon 3, Torunn Prøsch for seksjon 4, Judy Horgen for seksjon 5-8, Jon Ugland. Alle stemmeberettigede seksjonseiere var representert.
- Valg av referent og to sameiere til å undertegne protokollen
Ida Bruvik ble foreslått og valgt til referent, og Judy Horgen og Torunn Prøsch ble valgt til å underskrive protokollen.
- Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Ekstraordinært sameiermøte ble enstemmig vedtatt som lovlig innkalt.

2. Årsregnskap 2012- 2015 m/ årsberetning

Årsregnskapene med årsberetning for 2012-2015 ble gjennomgått og enstemmig vedtatt godkjent.

3. Endring vedtekter, vedlegg 1 Utomhusplan og vedlegg 2 Garasjeanlegg

Forslag til reviderte vedtekter med vedlegg 1 og 2 ble med enkelte korrigeringer enstemmig vedtatt .

4. Fastsette felleskostnader for 2016/2017

Felleskostnader ble fastsatt til kr 800,- pr md. Det vil bli sendt avregning kort tid etter årets slutt, dersom de innbetalte felleskostnader ikke dekker løpende utgifter for inneværende kalenderår.

5. Valg av styre:

- Leder 2 år
- 1 styremedlemmer 2 år
- 2 styremedlemmer 1 år

Det ble fremsatt forslag om å utsette valg av nytt styre til neste års sameiermøte, da seksjon 5-8 skal selges i 2016, slik at nye seksjonseier skal kunne bli valgt inn i styret, det ble enstemmig vedtatt.

6. Reseksjonering med oppmåling av utearealer

- Det ble enstemmig vedtatt av sameiermøtet å gi styret fullmakt til å få gjennomført reseksjonering av eiendommen med oppmåling av utearealer. Grunnlaget for reseksjoneringen vil være vedlegg 1 utenomhusplan til vedtektene.

7. Vedlikeholdsfond – innbetaling

Det ble enstemmig vedtatt at seksjon 5-8 skal innbetale kr 5 000,- til vedlikeholdsfondet. Seksjon 1-4 har allerede innbetalt sin andel.

Oslo, 31. august 2016



Ida Bruvik

referent

Judy Horgen

Torunn Prøsch

VEDTEKTER

for

Sameiet Toppåsveien 44, g.nr. 190, b.nr. 193, s.nr. 1-8, Prinsdalsfaret 1 A – H
25.08.2011, revidert 15.10.2014
Sist revidert 31.08.2016

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Toppåsveien 44 består av 8 seksjoner.

Sameiet ble etablert ved seksjoneringsbegjæring ved seksjonering av nybygg 16.01.2012, tinglyst seksjonering 20.02.2012 hos Statens Kartverk, seksjon 1-7. Seksjon 8 ble etablert og seksjonert ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10/7-2015.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, alle seksjoner har lik brøk tilsvarende 1/8.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Se eget vedlegg 1 og 2 til vedtektene, utomhusplan og garasjeplan.

Oppdeling av eksklusiv bruksrett på uteareal, samt øvrige fellesområder. Oppdelt uteareal (vedlegg 1) av eksklusive bruksrett av uteomhusareal er tidsubegrenset, det vil si at det må være 100 % tilslutning av samtlige seksjonseiere hvis det skal endres på denne fordelingen.

- 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon og garasjeplass, med tilhørende vedtektsbestemt eksklusiv bruksrett av uteareal, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

- 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer, bruksrett

- 2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende vedtektsbestemt eksklusiv bruksrett av fordelt uteareal, vedlegg 1, og rett til å benytte de øvrige fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken er til skade eller ulempe for andre sameiere. Adkomst til gangvei, felles trapp og gangvei over garasjetak skal holdes fri for sykler, leker og annet. Sykler skal henstilles på egen eiendom eller på tiltenkt plass.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseiers plikter og ansvar

Den enkelte sameier skal holde sin eierseksjon, garasjeplass (inkludert garasjeport) og tildelt eksklusivt uteareal forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt ytre vedlikehold av de ulike boligeiendommene er de enkelte seksjonseierens ansvar. Det vil si at eier av seksjon 1 og 2 er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet på sin bygning. Eierne av seksjonene 3 og 4 er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet av sin bygning. Eierne av seksjonene 5, 6, 7 og 8 er ansvarlige for det ytre vedlikeholdet av sin bygning.

Endring av farge på fasade på de ulike boligbyggene bestemmes seksjonseierne i det aktuelle bygget. Seksjon 1 og 2 sammen, seksjon 3-4 sammen og seksjonene 5-8 sammen, må males i samme farge, det er ikke anledning til å fravike dette, men de tre bygningene hver for seg, kan ha ulik fasade og farge, men sameiermøtet må komme til en enighet om fargepalett. Tomannsboligene, seksjon 1-4, har en annen type fasade enn seksjon 5-8, så det vil aldri være mulig å male fasaden på husene i samme farge.

Den enkelte sameiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt omfatter også å besørge og bekoste:

- vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på felles ledningsnett til eierseksjonen
- eierseksjonens sikringsskap og elektriske ledninger fra dette
- egen strømmåler/uttak i garasje for ladning av EL bil og bruk av motorvarmer

3.2 Sameiets plikter og ansvar

- Utvendig vedlikehold av fellesgarasjen og garasjeporter, bekostes av sameiet. Dette for å beholde et helhetlig uttrykk. Det er sameiet og dets styre som besørger nødvendig vedlikehold og utskiftninger på fellesanlegg innenfor de rammer som fastsettes av sameiermøtet på GF

3.3 Spesielle betingelser for vedlikehold/ utbedringer av enkelte seksjoner

3.3.1 Underjordisk bod/bunkers, seksjon 2

Seksjon 2 har en bod under terreng tilhørende seksjonen. Sameiet har ingen forpliktelser i forbindelse med å besørge for eller bekoste nødvendig vedlikehold eller utbedringer på denne boden av noen art, mens det pålegger seksjonseier en forpliktelse til å besørge og bekoste nødvendig vedlikehold og utbedringer slik at fellesanlegg ikke forringes på noen måte. Styret kan pålegge seksjonseier å utføre nødvendig vedlikehold og utbedringer dersom de mener at vedlikeholdsansvaret ikke er tilfredsstillende fulgt opp.

4. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Pliktig informasjon om forsikringsselskap

Alle enheter plikter å informere styret om hvilket forsikringsselskap det er tegnet villaforsikring i. Polisenummer skal meldes styret uoppfordret ved hvert hovedforfall, eller ved bytte av forsikringsselskap.

4.2 Fordeling av felleskostnader – sameiebrøk - vedlikeholdsfond

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I dette sameiet er det 8 likeverdige eierseksjoner slik at eierbrøken er 1/8, med enkelte unntak.

Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte eierseksjon direkte fra Oslo Kommune.

Forsikring av rekkehusene har egen fordelingsbrøk, 1/4, mens garasjelegget følger vanlig sameierbrøk, 1/8. Forsikring av to-mannsboligene kan også forsikres av sameiet, men når det gjelder to-mannsboliger står seksjonseier fritt til å tegne forsikring pr. seksjon eller gjennom sameiet.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

7. SAMEIERTMØTET

7.1.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer, forretningsfører og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

7.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 – fire - medlemmer, hvorav det skal etterstrebes å være en representant fra hver bygning representert.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder og ett styremedlem velges for 2 år, de to andre styremedlemmene velges for 1 år.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

10. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra sameiermøtet.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret.

Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Sameiermøtet eller styret kan likevel ikke nekte en slik godkjenning dersom uttalelse fra forsikringsselskap eller annen fagmann anbefaler en endring som fagteknisk nødvendig eller gunstig for den bygningsmessige utførelsen.

12. FORSIKRINGSSKADER, EGENANDEL

Ved forsikringsskader kan styret pålegge den enkelte seksjonseier å betale egenandelen dersom skaden har oppstått innenfor seksjonen, eller seksjonseier har handlet uaktsomt eller forsømt sin vedlikeholdsplikt..

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31. Ved motstrid mellom bestemmelser i disse vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

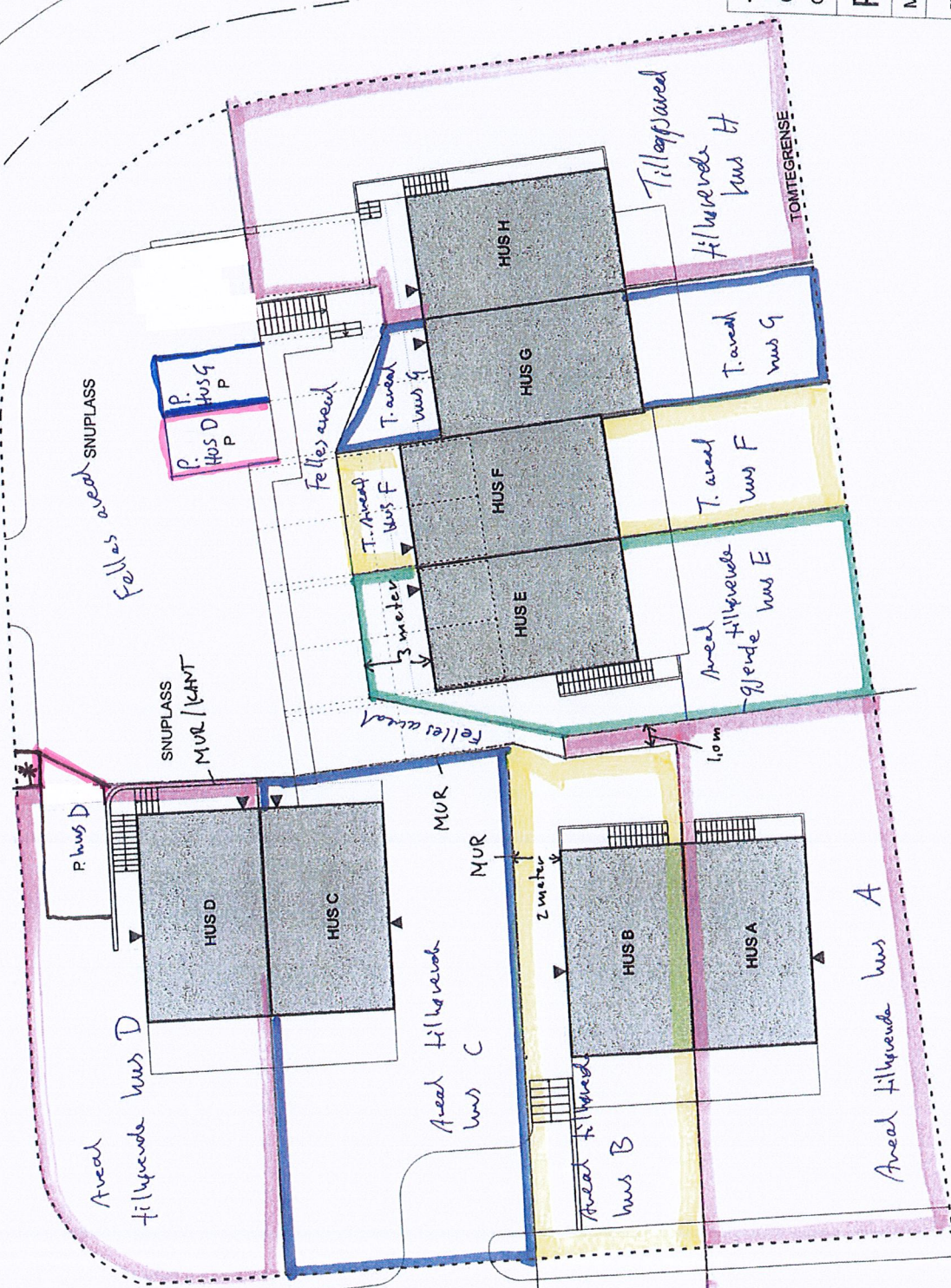
18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Vedtatt på sameiermøte 31.08.2016

"Postkasse hus" og
 * Strømskap felles

MIDT VEI
 AVKJØRSEL



TOPPÅSVEIEN 44, 1262 Oslo	
Gnr. 190 / Bnr. 193	
OPPFØRING AV REKKEHUS MED FIRE BOENHETER	
PLAN	TEGN. NR. A.2.--
M: 1:200	Format: A3 Dato: 16.03.2016
BYGGHERRE: TOPPÅSVEIEN 44 AS	
ARKITEKT: Wang-Norderud AS	
Rådhusgata 20, N- 0151 Oslo	
Tel: +47 22423370 Mail: info@w-n.no	



Adresse

Prinsdalsfaret 1H, 1262 OSLO

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306923

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300475726

Gårdsnummer

190

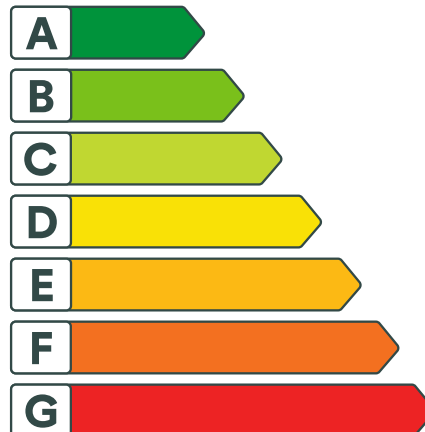
Bruksnummer

193

Seksjonsnummer

8

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

2016

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet bruksareal

168,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

132,03 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

132,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 821 kWh



Prinsdalsfaret 1H, 1262 OSLO



Detaljer

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



Prinsdalsfaret 1H, 1262 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/193	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Prinsdalsfaret 1H 1262 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Prinsdalsfaret 1 A-G Sameiet c/o Magne Brekke, Prinsdalsfaret 1 D 1262 OSLO		
Eiernavn:	Prinsdalsfaret 1 A-G Sameiet	<hr/> Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/193/0/8	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 24 036,66
Eiendomsadresse:	Prinsdalsfaret 1H 1262 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 260,00
Fakturamottaker:	Khan Zuber Ali Prinsdalsfaret 1h 1262 OSLO		
Eiernavn:	Khan Zuber Ali	Totalt	NOK 25 296,66

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	6 318,74	0,00	26040000152958036	12081173	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			6 318,74					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 260,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	7 936,58
Vann- og avløpsgebyr	15 863,08
Totale avgifter	25 296,66

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.