

# Tilstandsrapport

📍 Parkveien 75, 0254 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 211, bnr. 216, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 16520-26073

Eiendomsverdi ref nr: TV2029

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Romslig og gjennomgående 4-roms eierseksjon i 3. etasje.  
Fra den største stuen er det utgang til balkong på ca 3,5 m<sup>2</sup>.

I regi av tidligere eier ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2025 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- \* Det ble montert ny kjøkkeninnredning fra Svane.
- \* Badet ble modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet, det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.
- \* Det ble lagt nytt elektrisk i bad og kjøkken samt fornyet i gang og begge soverom.
- \* Det ble montert nytt rørskap + ny 200 l varmtvannsbereder i himling over dusjnische.
- \* Det ble montert nye, lydisolerende himlinger i kjøkken, soverom og gang mot baktrapp.
- \* Gulvene i gang, kjøkken, soverom og gang mot baktrapp ble etterisolert.
- \* Det har blitt montert ny dør til baktrapp.

I regi av sameiet har det blitt utført:

- \* I 2024 ble det montert sentralt brannvarslingsanlegg.
- \* I 2024 ble fasader og balkonger renoveret.
- \* For noen år siden ble ca halve taket lagt om med ny tekking.

Samlet sett gir dette en romslig 4-roms leilighet, som holder en normalt god standard.  
Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på vinduer samt vedrørende balkongrekkeverk.  
Gulvene i den største stuen og kjøkken ble nivellert og det er skjvheter, ikke unormalt for gulv i en eldre bygård.

## 4-roms eierseksjon - Byggeår: 1895

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur av spekkmurt naturstein og teglstein.
- \* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- \* Vinduer og balkongdør med isolerglass, som er stemplet produksjonsår 1982. Isolerglass med denne alder vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- \* Entredør og dør til baktrapp med brann- og lydklassifisering.
- \* Trebjelkelag som etasjeskillere.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med takstein samt takarker med falsede plater.
- \* Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen samt malt tretrapp/baktrapp.
- \* Fra den største stuen er det utgang til balkong på ca 3,5 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, generell fornyet eller malt i 2025.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med varmekabel i flislagt gulv samt flislagte vegger i dusjnische.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet mot soverommet. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt bruk av banemembran samt påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser og malte flater. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.  
Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- \* Vannrør av plastrør fra 2025, som er lagt er lagt med fordelerskap i benkeskap i kjøkkeninnredningen mot badet.
- \* Avløpsrør av plastrør.
- \* 200 l varmtvannsbereder fra 2025, montert over badehimlingen og med direktekoblet strømtilførsel.
- \* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.
- \* 2 gamle vedovner i begge stuen, som begge er restaurerte.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg ble fornyet/oppgradert i 2025 + at det ble det lagt nytt i kjøkken og bad. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025, datert 10.11.2025

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

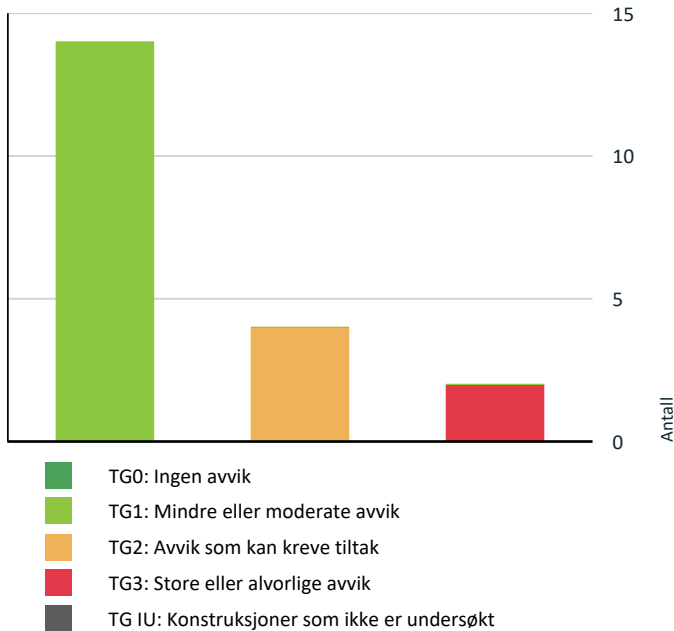
### 4-roms eierseksjon

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

Tegningen stemmer i all hovedsak, men det har i etterkant av oppføring av bygården blitt innredet bad i leiligheten.

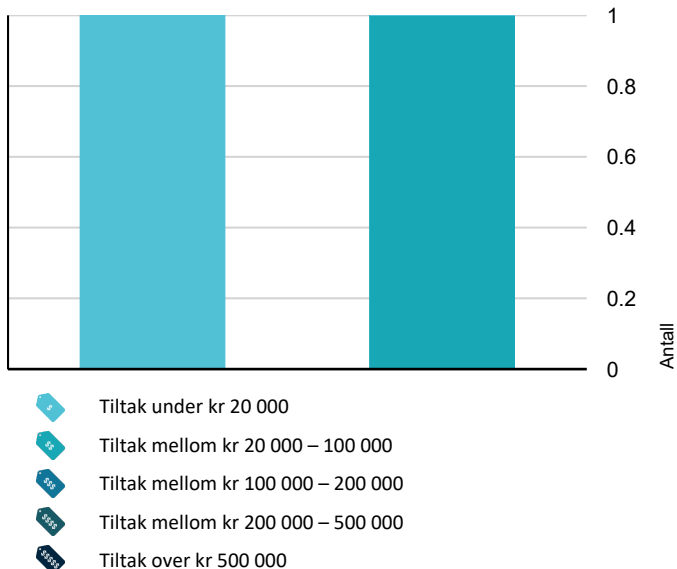
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

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

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Boligen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Boligen har komponenter fra byggetiden/eldre dato. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms eierseksjon

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS EIERSEKSJON

### Byggeår

1895

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra gaten og innvendig fra lagringsloftet.

Tak i trekonstruksjoner med åser, som er tekket med falsede plater/båndtekkning. Undertak av rupanel og underlagspapp.

Uvisst når taktekkingen ble lagt/skiftet.

Vedlikehold av taket er sameiets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig og mot gårdsrommeter pusset og malt.

Vedlikehold av yttervegger er sameiets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

## Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarmer og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 1987.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

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

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene og balkongdøren er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og balkongdøren, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduene og balkongdøren er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

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

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

### Beskrivelse

Fra den største stuen er det utgang til balkong på ca 3,5 m<sup>2</sup>.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv:

Gulv med gulvbord og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover normal bruksslitasje.

Vegger:

Vegger med malt brystning, malte flater og fliser.

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

Himlinger:

Himlinger med malte flater. med stukkatur og rosetter i begge stuene.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

I den største stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* I den største stuen ble det målt høydeavvik på 25 mm gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på ca. 25 mm i den største stuen, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

## Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* I kjøkken ble det målt 35 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på 35 mm gjennom hele kjøkkenet, noe som anses som et betydelig avvik og er vurdert til TG 3. Skjevheten kan påvirke brukskomfort, innredning og videre overflatearbeider.

#### Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av årsak til skjevheten. Utbedring vil normalt innebære oppretting av gulvet, og tiltaket bør vurderes i forbindelse med oppussing eller rehabilitering.

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

Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting og legging av nytt gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

2 gamle vedovner i begge stuen, som begge er restaurerte.

Teglsteinspipe.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører, skyvedør til badet.

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

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

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Plassbygget hylle i entre/gang.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med varmekabel i flislagt gulv samt flislagte vegger i dusjnische.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet mot soverommet. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt bruk av banemembran samt påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser og malte flater. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger med fliser og malte flater.  
Himling er malt, med downlights.

Det er montert vindu i våtsonen, med flislagt smyg og malt karm. Det antas at vinduet, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.  
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne, som ble skiftet i forbindelse med modernisering av badet i 2025.  
Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, toalettskap, speil, veggmontert wc og dusjnische med nedsenket gulv.  
Opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet har naturlig avtrekk via ventil i himling og tilluftsspalte ved døren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet mot soverommet. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusjnise/bad.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Underlimt kjøkkenkum og benkeplater av kompositt. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap samt bred, planlimt induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter.

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ikke ført ut gjennom sokkelen. Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ikke avtrekksventil i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ingen avtrekksventiler i kjøkken.  
I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i benkeskap i kjøkken. Fordelerskapet har overløpsrør til badet.  
Nye vannrør ble lagt i 2025.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

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

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

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

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er av plastrør.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg samt avtrekksvifte i badet.  
Tilluft via spalteventiler i vinduskarmer og veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt lite ventiler/avtrekksventiler i denne type bygg.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet, kombinert med få ventiler, gir varierende og ofte begrenset luftutskifting. Dette er vanlig i eldre bygårder, men kan medføre perioder med redusert luftkvalitet og utfordringer med fuktbalanse.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at eksisterende ventiler er åpne og i funksjon. Ved behov kan det vurderes etablering av flere ventiler eller annen forbedring av ventilasjonen for å oppnå mer stabil luftutskifting.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider er merket produksjonsår 2025, og er montert over badehimlingen.

Varmtvannsbereider er montert med direktekoblet strømtilførsel

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg ble fornyet/oppgradert i 2025 + at det ble det lagt nytt i kjøkken og bad.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.  
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025, datert 10.11.2025

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ja, for arbeid utført i 2025.**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. 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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## 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

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

\* Rekkverkshøyden ved balkongen en ble målt til 88 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

\* Rekkverkshøyden ved balkongen:

Konsekvens:

Rekkverkshøyden balkongen en ble målt til 88 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering i regi av sameiet.

# 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

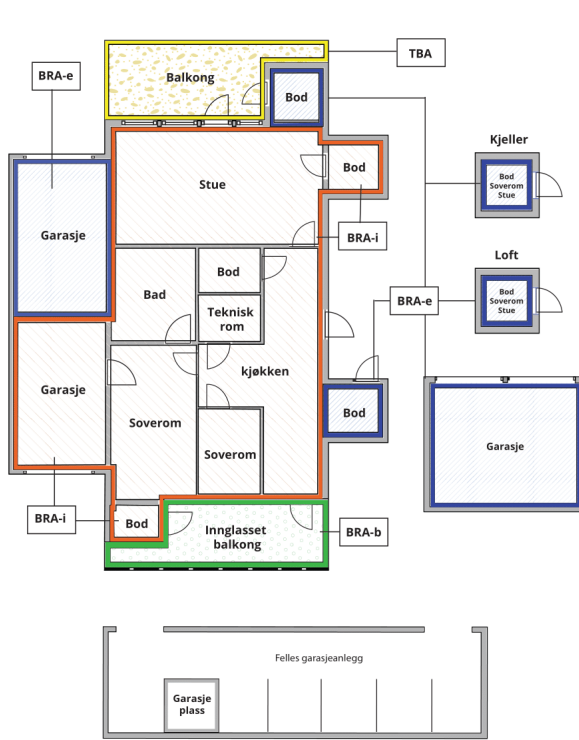
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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.

## 4-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft -fellesareal		2		2	
3. etasje	103			103	3
Baktrapp mellom 3. og 2. etasje		1		1	
Kjeller - fellesareal		10		10	
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>13</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft -fellesareal		Bod	
3. etasje	Entre/gang, bad, 2 soverom, mellomgang, gang/utgang baktrapp, kjøkken, 2 stuer		
Baktrapp mellom 3. og 2. etasje		Bod	
Kjeller - fellesareal		2 boder	

### Kommentar

Bygård over 4 plan + loft og kjeller.

Leiligheten ligger i 3. etasje og er innredet med.:

Entre/gang, bad, 2 soverom, mellomgang og gang/utgang baktrapp, kjøkken og 2 stuer.

Romhøyde i den største stuen er 3,25 m og i kjøkken er det 3,05 m.

Fra den største stuen er det utgang til balkong på ca 3,5 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- 1 loftsbod på ca 2 m<sup>2</sup>.

- 1 bod i baktrappen mellom 2. og 3. etasje på ca 1 m<sup>2</sup>.

- 2 kjellerboder på henholdsvis ca 4 og 6 m<sup>2</sup>, begge med hyller.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningen stemmer i all hovedsak, men det har i etterkant av oppføring av bygården blitt innredet bad i leiligheten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Finn H. Bjørntvedt Aslak Sletten, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	216		5	523 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

#### Adresse

Parkveien 75

#### Hjemmelshaver

Anita Hagen og Aslak Sletten

#### Kommentar

Felles tomt for sameiet.

#### Boligselskap

Sameiet Parkveien 85

#### Felles formue

Kr. 30 682 31.12.2025

#### Eierandel

929 / 10000

#### Forretningsfører

SK Eiendom tlf: 23 27 11 33

#### Felles gjeld:

Kr. 129 155 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering og området har beboerparkering.

### Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Fellesområdet/gårdsrom med heller og sittegruppe samt sykkelparkering.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 5.351,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.236,-, nedbetaling på IN-lån med kr 1.115,- og varmtvann fra fellesanlegg samt vanlige poster for boligsameier.

Bygningen er vernet som Enkelt minne bygning (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

### Bebyggelsen

Sameiet Parkveien 75 består av i alt 10 seksjoner. Bygningen ble ferdigstillet i 1895 og er oppført på eiet tomt.

SK Eiendom er forretningsfører for sameiet.

\* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstilling av bygningen, datert i 1895

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	SP5334232.3.1			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført samt oversendt dokumentasjon for arbeid i badet i 2025.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert i 1894	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025, datert 10.11.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

## 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/TV2029>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon