

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Parkveien 13, 0350 OSLO



OSLO kommune



gnr. 214, bnr. 254, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 22358-1065

Referansenummer: VE7866

Foretak: Prans Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Marcus Pran




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

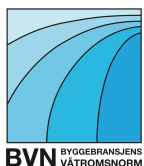
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nylig oppgradert leilighet med lite bruksslitasje.
Med laminat- parkett i stue/kjøkken og soverom.
Microsement på vegger og gulv i bad.
Kjøkken fra Norema med Siemens og diverse andre hvitevarer.
Innvendige overflater og innredning i tidsriktige farger og overflater.
Varmtvann og varme fra sentralt anlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård over 5 etasjer.
Konstruksjoner i betong/mur og tre. Yttervegger utvendig pusset og malt.
Bygningen har malte trevinduer med 2 pluss 1 lags glass.
Nyere inngangsdør med hengsler og beslag i krom/messing,
Klassefisering: Brann B-30 / lyd 35 dB

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat-parkett.
Innvendige vegger og himling/ tak i malte overflater og stedvise felter på vegger med spiler.
Det er kontrollert for knirk og svikt i tillegg til visuell kontroll for fuktskjolder og skader.
Pene malte flater med tidsriktige farger og materialer
Rom høyde er målt til ca. 2,67m

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er overflateoppusset (med egeninnsats) med microsement på fliser på gulv og vegger , ny vask med armatur og nytt dusjarmatur i 2025 og opplegg for vaskemaskin.
Dusjen har innfellbare dusjvegger og er utstyrt med regndusj og håndholdt spyler.
Badet har naturlig ventilasjon. og varmekabler i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2025 med kjøkkeninnredning fra Norema.
Det er laminat-parkett på gulvet og malte flater på veggene. Taket er slett malt med (dimbare spotter) som lyskilde.
Det er laminat benkeplate med (nedfelt) vask i Kompositt .
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Siemens.
Induksjonstopp fra Thermex.
Oppvaskmaskin fra Bosch.
Kjøle/fryseskap fra Hisense.
Micro fra Siemens.
Avtrekksvifte fra Thermex (i koketopp) med avtrekk via kullfilter i benk.
Mellom benken og overskapene er det slette Laminat plater på vegg.
Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass.
Det er lite / ingen bruks slitasje på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er lokalisert i rørfordelingskap på bad.

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Det er installert sentralvarme med radiator(er) tilkoblet fellesanlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sikringsskap med automatsikringer,

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

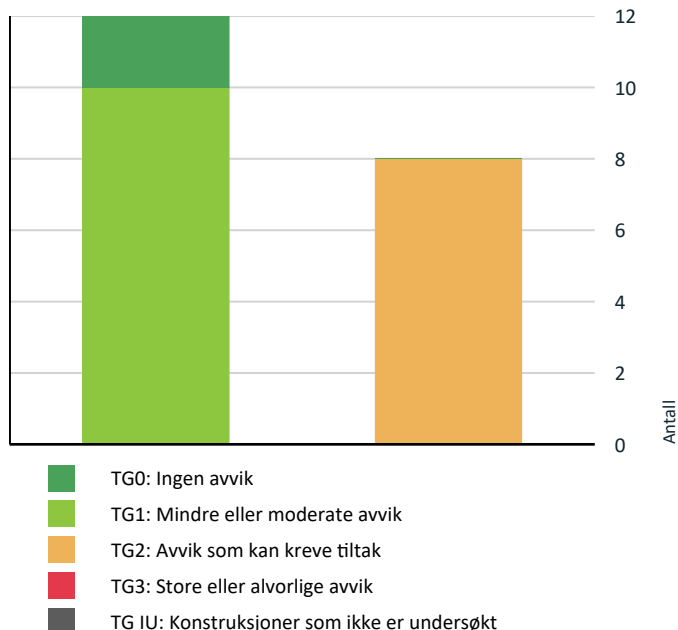
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningen er endret ved at det er bygget soverom.

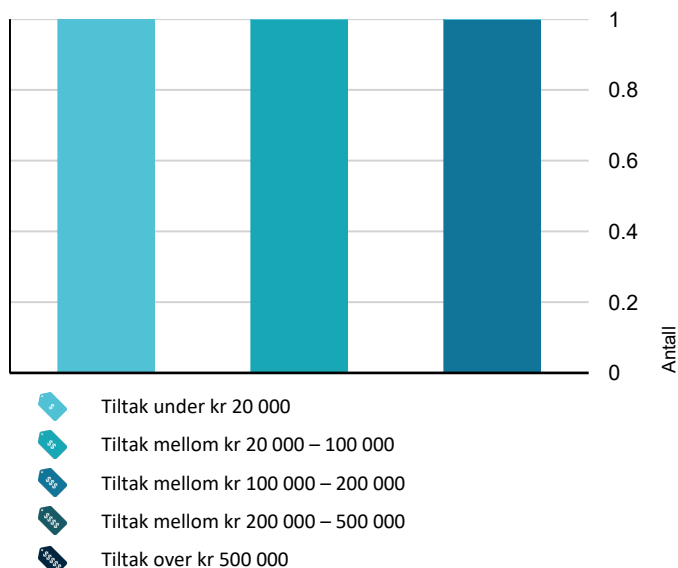
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1931

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Overflater oppusset
2025	Nyttkjøkken
2025	Ny innredning i bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 pluss 1 lags glass.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu

TG 1 Dører

Nyere inngangsdør med hengsler og beslag i krom/messing, Klassefisering: Brann B-30 / lyd 35 dB



Merke for brannklasse på inngangsdør

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen pene malte flater med tidsriktige farger og materialer

Innvendige gulv med laminat-parkett.

Innvendige vegger og himling/ tak i malte overflater og stedvise felter på vegger med spiler.

Det er kontrollert for knirk og svikt i tillegg til visuell kontroll for fuktskjolder og skader.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Rom høyde er målt til ca. 2,67m

Etasjeskiller av betong

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom ble det målt mm avvik på 2m, totalt mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt mm avvik på 2m, totalt mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger fordi boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp.
Alle dører åpner og lukker seg fint, og det er ingen synlig slitasje.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Innerdører

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er overflateoppusset med microsement på fliser på gulv og vegger, ny vask med armatur og nytt dusjarmatur i 2025.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmere seg / er eldre enn forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er med egeninnsats overflateoppusset med microsement på fliser på gulv og vegger, (ref egenerklæring pkt 2) og malt tak.

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er microsement på gulv utført ved egeninnsats.

Fall til sluk 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift.

Det er svakt fall til sluk i dusjsonen, målt med håndholdt vater.

Gulvet har fall ca 80 - 90 cm fra sluk, videre mot terskel er det tilnærmet flatt.

Det er ikke registrert oppkant ved dør

Fall på gulv er funksjonstestet og vann renner ikke til sluk, sluket fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er svakt fall til sluk i dusjsonen, målt med håndholdt vater.
Det er målt svakt fall på gulv ved dørterskel i retning sluk på ca. 7-8mm.
Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.
Utførelsen med microsement er ved egeninnsats.

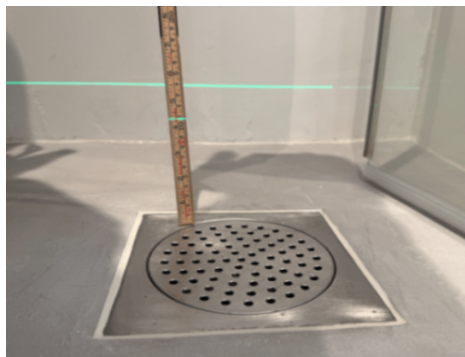
Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Målt fall til sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring i dusjonen

Synlig banemembran under klemring i sluk som tettesjikt på gulv.

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Sluk i plast

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er toalett og plassbygget baderomsinnredning med servant og overskap med speil.

Dusjen har innfellbare dusjvegger og er utstyrt med regndusj og håndholdt spylers.

Badet har opplegg for vaskemaskin

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp er testet og fungerer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages strenge krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Tilluft via luftespalte under dørbildet er målt til 8mm,

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk gjennom ventil er testet med papir og det er registrert at avtrekket har lav funksjonsgrad.

Funksjonsgraden på naturlig ventilasjon kan variere gjennom året avhengig av klima og temperatur.

Tilluftsslisse under dør er for liten, målt til 8 mm
Luftespalte under dørbild burde ha fri åpning tilsvarende min. 10–15 mm høyde ved dørbredde på ca. 80–90 cm, som gir om lag 60–120 cm² fri åpning. Dette er i tråd med anbefalinger i TEK17 § 13-13 med veiledning og Byggforskserien 552.305.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det er vanskelig å gjøre noe med ventilasjonsanlegget da det mest sannsynlig er felles naturlig termisk oppdrift basert ventilasjon og da krever det at man f.eks. etablerer et felles mekanisk avtrekk fra taket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i våtsonen er ikke utført fordi tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

Som kompensierende tiltak er det gjennomført omfattende fuktsøk med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier.

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2025 med kjøkkeninnredning fra Norema.
Det er laminat-parkett på gulvet og malte flater på veggene. Taket er slett malt med (dimbare spotter) som lyskilde.
Det er laminat benkeplate med (nedfelt) vask i Kompositt .
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Siemens.
Induksjonstopp fra Thermex.
Oppvaskmaskin fra Bosch.
Kjøle/fryseskap fra Hisense.
Micro fra Siemens.
Avtrekksvifte fra Thermex (i koketopp) med avtrekk via kullfilter i benk.
Mellom benken og overskapene er det slette Laminatplater på vegg.
Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass.
Det er lite / ingen bruks slitasje på kjøkkenet.
Lekkasjevarsler og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i koketopp

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter i induksjonstopp, kun omluft og naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stoppekran er lokalisert i rørfordelingskap på bad.
Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørfordelingskap i baderom har lekkasjeløsning med siklemikk på vegg ved dør.

Eventuelt lekkasjevann fra siklemikk utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



Rørfordelingskap



Kursoversikt rør



Plassering siklemikk ved dør

Tilstandsrapport



Lekkasjevarsler i benkeskap

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

TG-2 settes grunnet alder på eldre avløpsrør. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke registrert stakemulighet i leiligheten.

Dette betyr ikke at det ikke er stakemuligheter på anlegget, men at det ikke er registrert i leiligheten.

Ved rehabilitering av våtrom må det påregnes at eksisterende avløpsrør er modne for utskifting, og at disse bør fornyes helt frem til hovedføringen i bygget for å oppnå tilfredsstillende funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å bekrefte / avkrefte om det er tilstrekkelige stakemuligheter.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Ventilasjonen oppfyller delvis kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Boligen har naturlig avtrekk / ventilasjon men det er ikke registrert tilluftsventiler eller spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon

Men det mangler tilluftsventiler i boligen.

Luftespalte under dørblad til våtrom er for liten, målt til 8 mm
Luftespalte under dørblad burde ha fri åpning tilsvarende min. 10–15 mm høyde ved dørbredde på ca. 80–90 cm, som gir om lag 60–120 cm² fri åpning. Dette er i tråd med anbefalinger i TEK17 § 13-13 med veiledning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert sentralvarme med radiator(er) tilkoblet fellesanlegg. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 32 amp.

Jordet anlegg. Plassert i felles oppgang. Skjult anlegg og anlegget er oppgradert i forbindelse med oppussing.

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2025 i regi av eier.

Fra samsvarserklæring: "Skjult anlegg og komplettering av stikkontakter, termostater, dimmer og brytere. Nye downlights i tak. Komfyrvakt er montert ifm. nytt kjøkken."

Opplysninger sameiet: 2021: Gjennomført større rehabilitering av det elektriske anlegget grunnet pålegg fra kontrollmyndigheter.

Dokumentasjon for dette arbeidet er ikke fremlagt, men det er lagt til grunn at sameiet er i besittelse av nødvendig dokumentasjon fra denne oppgraderingen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er opplyst i egenerklæringen at arbeidet er utført av NEDIG AS og eier har fremlagt dokumentasjon sluttkontroll /

Tilstandsrapport

samsvarserklæring.

Opplysninger sameiet: 2021: Gjennomført større rehabilitering av det elektriske anlegget grunnet pålegg fra kontrollmyndigheter.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Anlegget er oppgradert i 2021 og i forbindelse med oppgradering i 2025, Varmekabler på bad fungerer, men er ikke byttet under oppgraderingen.

Det opplyses om at bygningssakkyndig (takstmann) er ikke EL-fagmann, vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Sølg				
H0501 Måler --793				
1	Hevedskilling	32		
2	Hevedskilling	32		
3	Ute og inne stue og bad	10	B	2x2,5
4	Kjøkken	10	B	2x2,5
5				
H0502 Måler --809				
1	Hevedskilling	32		
2	Kjøkken, stue, stue	10	C Skumk	2x2,5
3	Bad	10	C Skumk	2x2,5
4	Bad	10	C Skumk	2x2,5
5				
H0503 Måler --874				
1	Hevedskilling	32		
2	Hevedskilling	32		
3	Ute og inne	10	B	
4	Ute og inne	10	B	
5				
H0504 Måler --793				
1	Hevedskilling	32		
2	Hevedskilling	32		
3	Ute og inne	10	B	2x2,5
4	Ute og inne	10	B	2x2,5
5				
H0505 Måler --119				
1	Hevedskilling	32		
2	Hevedskilling	32		
3	Ute og inne stue og kjøkken	10	B	2x2,5
4	Ute og inne stue, stue og bad	10	B	2x2,5
5				

Kursfortegnelse



Sikringsskap

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat, Røykarslere.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, stue utenfor soverom og stue utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

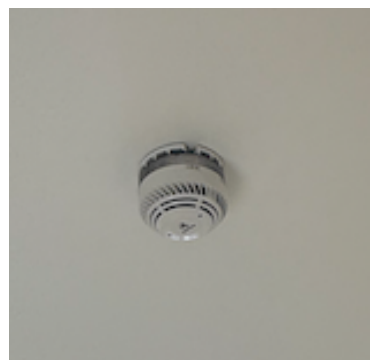
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei



Røykvarsler

Tilstandsrapport



Brannslukker

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

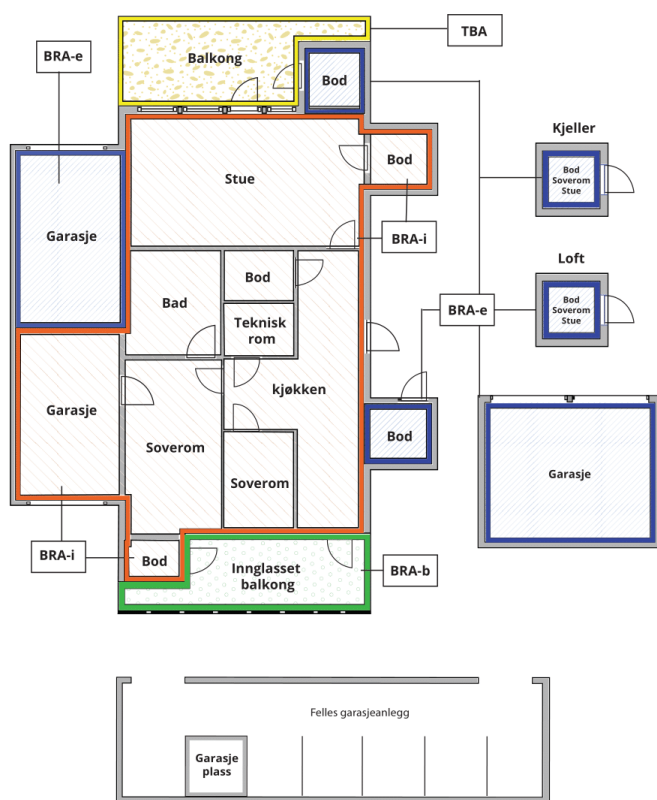
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	30	2		32	
SUM	30	2			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom, stue/kjøkken	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller er oppmålt til 1,92 kvm

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling

Rom (f. eks. boder) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret ved at det er bygget soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger rammetillatelse fra 1998, ferdigattest for installering av nye bad samt fasadeendringer, datert 28.01.2005.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Marcus Pran	Takstingeniør
	Thanh Tuan Vo Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	254		35	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parkveien 13

Hjemmelshaver

Nguyen Thanh Tuan Vo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i 5.etg. i bygård fra ca. 1931

Klassisk bygård over 5 etasjer, loft og kjeller. Bygård med heis fundamentert med betong til antatte faste masser.

Konstruksjoner i betong/mur og tre. Yttervegger utvendig pusset og malt.

Flatt yttertak med ukjent konstruksjon og tekking

Boligen er organisert i Sameiet Parkveien 13, oppdelt i 50 seksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025	Eier	Gjennomgått		Nei
Matrikkel / Grunnbok	20.10.2025	Eiendomsverdi	Gjennomgått		Nei
Plan-og Bygningsetaten	20.10.2025	Plantegninger / lovlighet	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	25.09.2025	Eier	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL	24.10.2025	Eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	24.10.2025	
3	27.10.2025	
4	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Befaringene utføres etter nivå 1 iht. NS 3424, som vil si «tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden».

I praksis betyr dette at gjennomføringen har følgende begrensninger

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

•Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert og det foretas hulltaking i tilstøtende vegg (ref. forskrift).

•Inspeksjon blir kun utført på tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn.

Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.

Dokumentasjon på evt. byggearbeider/rør- og elektroarbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.