Norsk takst

# Tilstandsrapport

Oscars gate 94, 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 120, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²**



**Befaringsdato:** 07.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26103 **Eiendomsverdi ref nr:** LX6578

**Autorisert foretak:** Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# ALPHA TAKSERING AS

**Rapportansvarlig**



Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum 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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk og lys 3 roms loftsleilighet. Leiligheten holder en normalt god standard. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i murverkskonstruksjoner. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasadene er pusset og malt.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport.
Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer og balkongdør. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakenforliggende konstruksjon på våtrommet er ikke utført da omsluttede vegger vender mot fellesarealer og naboseksjonen.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med boligselskapets årsberetning, husordensregler, vedtekter og regnskap.
Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

### Leilighet

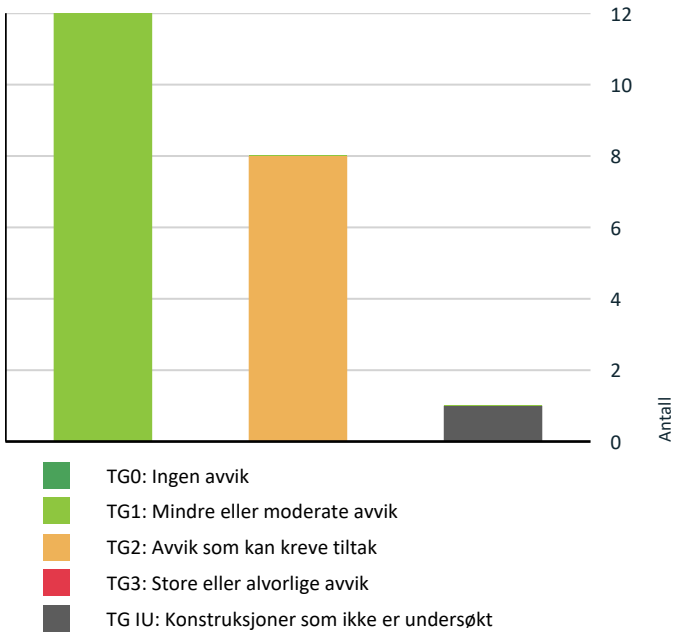
- Det foreligger ikke tegninger

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Loft (5. etasje) > dusj/wc > Hulltaking** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Loft (5. etasje) > dusj/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft (5. etasje) > dusj/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft (5. etasje) > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft (5. etasje) > dusj/wc > Ventilasjon** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke montert komfyrvakt. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1895

**Anvendelse**
Loft innredet til leiligheter i 2009.

## UTVENDIG

### Bygningen, generelt

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Boligbygg med flere leiligheter:
Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger oppført i teglsten, mur -/betongkonstruksjoner. Yttervegger er oppført i teglsten med pussede og malte overflater.
Etasjeskillere i trebjelkelag, oppført som stubbeloft.
Sadlet yttertak oppført i trekonstruksjoner. Ikke besiktiget.

Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato. Dette er ikke unormalt for gårder i området.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Tilstanden er derfor ikke videre vurdert for de nevnte bygningsdeler i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Velux takvinduer med vedlikeholdsfri innramming og 2-lags isolerglass fra 2009. Solskjermingsduker.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Forholdene rundt innsetting av vinduene er ikke kontrollert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt vinduene.





### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédør med malte glatte overflater og dørpumpe.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende, og døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

# Tilstandsrapport

Forholdene rundt innsetting av døren er ikke kontrollert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasje rundt døren.





## INNVENDIG

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

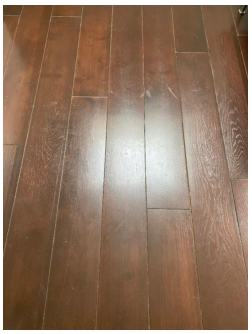
Gjennomgående én-stavs parkettgulv i alle rom.

Svikt og knirk i gulv:
Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Det er registrert mindre nivå-/høydeforskjeller på ca. 12-15mm. gjennom gang-stue og gang-soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i parkettgulvene. Svikt og ujevnheter kan være på grunn av at parkettgulvet er lagt flytende og at parkettunderlag over tid blir nedtråkket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes kontroll og eventuell utbedring for å unngå videre slitasje og redusert brukskomfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje på gulvet, redusert levetid og dårligere komfort ved bruk.



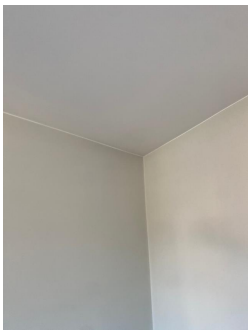
### TG 1 Overflater himlinger

**Beskrivelse**

Pussede og malte skråtakshimlinger.

Mønehøyde på kjøkken er målt til ca. 3,75 meter. Mønehøyde på hems er målt til ca. 1,30 meter.

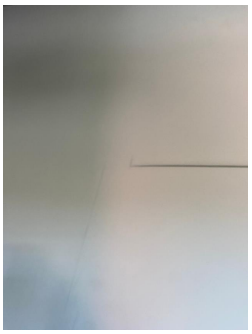
# Tilstandsrapport



## TG 1 Overflater vegger

**Beskrivelse**

Pussede og malte overflater.



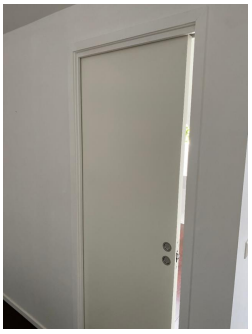
## TG 1 Innvendige dører

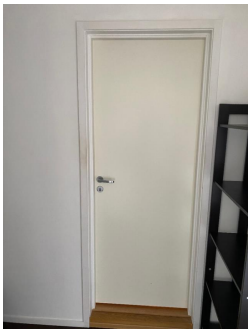
**Beskrivelse**

Slagsdører og skyvedører med malte glatte overflater.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Forholdene rundt innsetting av dørene er ikke kontrollert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt dørene.





## Garderober/reoler/hyller

**Beskrivelse**

Plassbygde garderobeskap med hyller, klesheng og speildører i entreen.
Plassbygde garderobeskap med hyller, klesheng og glatte fronter på begge soverom.

# Tilstandsrapport

Garderobeskapene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Innredninger er ikke videre vurdert i herværende Tilstandsrapport.







## VÅTROM

### LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er etablert i 2009.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

### LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

### LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

#### TG 1 Overflater himling

**Beskrivelse**

Nedforet gipshimling med malte glatte overflater.
Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnes eller kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

# Tilstandsrapport

LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

## TG 1 Overflater vegger

**Beskrivelse**

Flisbelagte vegger.

LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flisbelagt gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert sprekker i silikonfuger mellom gulv og vegger i dusjhjørnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Silikonfugene bør fjernes og legges på nytt for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfulle fuger er økt risiko for fuktskader og soppdannelse i tilstøtende konstruksjoner.

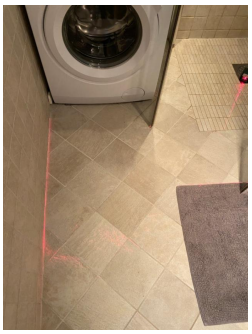
LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

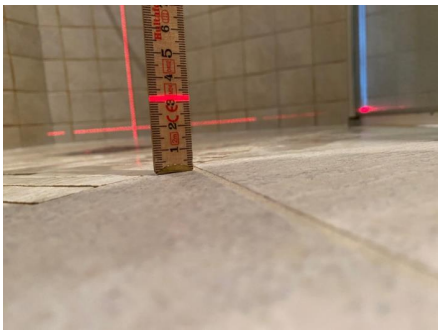
## TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

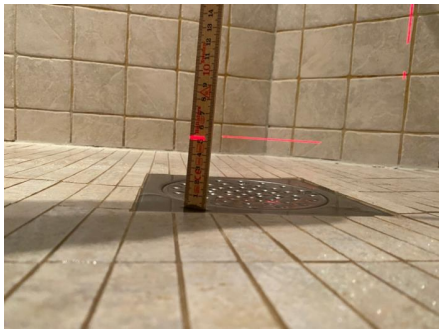
**Beskrivelse**

Støpt betongdekke med dusj direkte på gulv.

Tilstrekkelig fall fra terskel mot sluk, tilstrekkelig fall til sluk innenfor dusjveggene og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel.
Fall og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.







LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Sluk i gulv i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås og banemembran under klemring. Synlig banemembran rundt nedstøpte vannrør under benkeskap.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner er ikke mulig å kontrollere da dette ligger under støp og fliser.

## LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

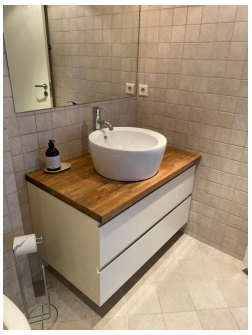
Dusj/wc er innredet og utstyrt med servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heltre benkeplate med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspeil med overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i glass. Avstatt plass og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

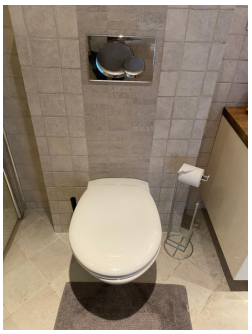
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

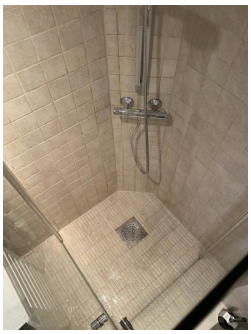
**Konsekvens/tiltak**

• Ved montering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring. Det anbefales likevel å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel hull under toalettet eller montering av lekkasjevarsling.









## LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med ventil i himling og gjennomstrømningsspalte under dørbladet.

**Vurdering av avvik:**

• Avtrekk er kontrollert med papir. Liten eller ingen oppdrift. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Manglende ventilasjon kan forårsake kondens, muggvekst og dårlig inneklima.

# Tilstandsrapport





## LOFT (5. ETASJE) > DUSJ/WC

### TG IU Hulltaking

**Beskrivelse**

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking i bakenforliggende konstruksjon er ikke utført da omsluttede vegger vender mot fellesarealer og naboseksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

# KJØKKEN

## LOFT (5. ETASJE) > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter med integrerte grep. Malte vegger. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, og åpen løsning mot stue/spisestue.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator, uten utslag på de kontrollerte stedene.

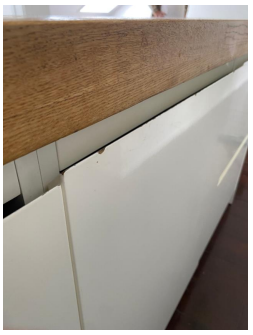
Merknad:
Det er stedvis registrert enkelte fuktmerker på benkeplaten og bruksmerker på skapfrontene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Komfyrvakt bør installeres.

# Tilstandsrapport





## LOFT (5. ETASJE) > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Veggmontert avtrekksventilator i børstet stål og glass med direkte utsug over tak.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Hovedvannsledning er sannsynligvis anlagt i plast på bakgrunn av byggeåret.

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem er lagt med fleksible vannledninger i trekkerør fra fordelingsstammer til hvert enkelt utstyr på våtrom og kjøkken. Fordelerskap med fordelingsstammer plassert i vegg mellom entré og våtrom. Synlig avrenningsrør til våtrom (ikke funksjonstestet).

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannrør/rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler fordelingsoversikt og merking av fordelingsrørene, slik at det ikke er mulig å identifisere hvilket utstyr de enkelte rørene fører til.
Det er manglende tettemuffer på varerør i benkeskap på kjøkken.
Det er heller ikke installert lekkasjesensor eller automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør utarbeides fordelingsoversikt og merkeskilt på fordelingsrørene, slik at det enkelt kan identifiseres hvilket utstyr de enkelte rørene fører til. Dette reduserer risikoen for feil ved vedlikehold og reparasjoner.

Tettemuffer bør monteres på varerør i benkeskap på kjøkken for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

Det anbefales å installere lekkasjesensor og automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

• Manglende lekkasjefølere og automatiske stengeventiler øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.
Det bør utarbeides fordelingsoversikt og merkingen av fordelingsrørene, slik at det blir enkelt å identifisere hvilke rør som fører til hvilket utstyr. Dette vil forenkle vedlikehold og eventuelle reparasjoner, samt redusere risikoen for feil ved arbeid på anlegget.
Sprutsikringsplate/front bør monteres på fordelerskapet for å hindre vannsprut og beskytte mot fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Hovedavløpsrør er sannsynligvis anlagt i plast på bakgrunn av byggeåret.
Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem er lagt med fleksible vannledninger i trekkerør fra fordelingsstammer til hvert enkelt utstyr på våtrom og kjøkken.
Fordelerskap med fordelingsstammer plassert i vegg mellom entré og våtrom. Synlig avrenningsrør til våtrom (ikke funksjonstestet).

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannrør/rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med termisk oppdrift. Tilluft og utlufting via vinduer, vindusspalter og avtrekksventilator med direkte utsug på kjøkken.

Naturlig ventilasjon/oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2 til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

120 liters bereder fra 2009 montert på hems.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling med fast kontaktpunkt eller av/på bryter etter gjeldende forskrift.

## 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**

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i felles el-skap i korridor.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighe

# Tilstandsrapport

(Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Iflg. tidligere eiers egenerklæring skal det være utført eltilsyn i boligselskapet og leilighetene i 2020. Tilsynsrapport innehas ikke av dagens eier og er derfor ikke fremvist.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Samsvarserklæring på de elektriske arbeidene som er utført eller tilsynsrapport for det elektriske anlegget bør fremskaffes om mulig.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Synlig røykvarsler/detektor og nytt slukkeutstyr.

Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.






## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Personheis i bygget. Heisen er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert da det er boligselskapets ansvarsområde.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert komfyrvakt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Komfyrvakt bør installeres.
- Samsvarserklæring på de elektriske arbeidene som er utført eller tilsynsrapport for det elektriske anlegget bør fremskaffes om mulig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

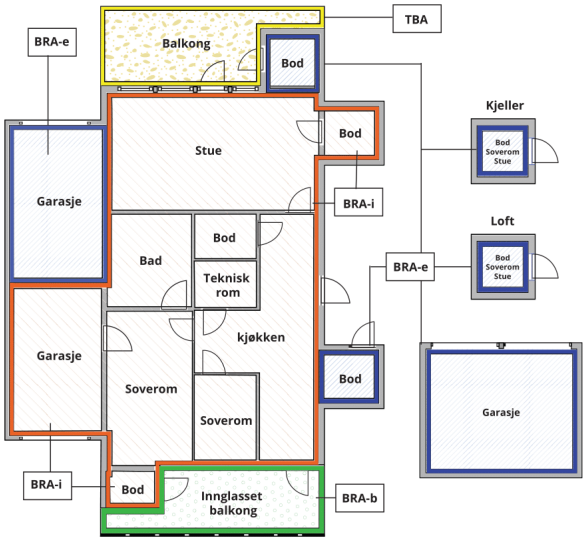
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Kjeller | | 6 | | 6 | | | 6 |
| Loft (5. etasje) | 44 | | | 44 | | 13 | 57 |
| Hems | | | | | | | |
| **SUM** | **44** | **6** | | | | **13** | **63** |
| **SUM BRA** | **50** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| Loft (5. etasje) | Entré/gang, dusj/wc, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom | Bod | |
| Hems | Sovehems | | |

### Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.
Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike noe.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling.

Boligens innvendige bruksareal (BRA-i) er målt til 44,3m2. Arealet er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger, er oppmålt til 57,1m2.
Sovehems med lav takhøyde har et gulvareal på ca. 8m2. Hemsarealet inngår ikke i arealberegningen da takhøyden er lavere enn 1,90 meter og bredden er mindre enn 0,60 meter.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod på loft med skråtak og lav takhøyde. Gulvarealet er målt til ca. 3,4m2. Bodarealet inngår ikke i arealberegningen da takhøyden er lavere enn 1,90 meter og bredden er mindre enn 0,60 meter.
Boligen har ved befaring bruksrett til én kjellerbod på ca. 6m2. Bodarealet inngår i arealberegningen. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn skråhimlinger, knevegger, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning. Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike, på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.8.2026 | Jan Nicolai Aamot | Takstingeniør |
| | Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 213 | 120 | 0 | 11 | 714 m² | Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no | Eiet |

**Adresse**
Oscars gate 94

**Hjemmelshaver**
Lars Olof Sebastian Falk og Young Eun Choi

**Eierandel**
47 / 2120

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Praktisk og lys 3-roms loftsleilighet med praktisk hems. Eiendommen er meget sentralt beliggende på Frogner, like ved Solli plass. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til Frigner Atrium nærsenter, flere dagligvareforretninger, butikker, kafeer/spisesteder, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Uranienborgparken, Hydroparken, Tinkern og langs Strandpromenaden i Frignerkilen. Gangavstand til sentrum.
Flere barnehager, skoler og treningssentre i nærområdet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

### Parkering

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Muligheter for leie av parkeringsplass i nærområdet.

## Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2026 | Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret. |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er ikke fremvist. Opplysninger i denne kan derfor avvike iht. opplysninger i herværende Tilstandsrapport. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Informasjon om eier | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | | Informasjon om tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger og arealberegninger etter digital 3D skanning | | | Gjennomgått | | Ja |
| Salgsprospekt | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.08.2026 | Rapportutkast godkjent av selger pr. epost 14.08.2026 |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

# Andre bilder

