

Tilstandsrapport

📍 Skovveien 5, 0257 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 391, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 22.09.2026

Rapportdato: 03.10.2026

Oppdragsnr.: 12018-26127

Eiendomsverdi ref nr: NJ1240

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
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 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 fuktspøk.



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 fuktspøk.

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 ivarettatt. 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående 5-roms leilighet. Boligen er gjennomgående oppussett. Gulv i stue, spisestue og kjøkken er avrettet, og det er lagt nytt laminatgulv i gulv i stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom. Det er trukket nytt elektrisk anlegg, montert nytt rørsystem til våtrommene og kjøkken. Det er i hovedsak eldre isolerglassvinduer i skråtak, øvrige vinduer er av nyere dato. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking bak våtrom er ikke utført da omsluttende vegger består av fliser og våtrommene er nyrenoverte. Dokumentasjon i form av samsvarserklæringer, arbeidsbeskrivelser og bilder er fremvist.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

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 befarings. 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 interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med boligselskapets årsberetning, husordensregler og regnskaper samt selgers egenerklæringsskjema.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider. Takstingeniøren har i dette tilfellet utført gjennomgang av digitalt dataregistrert hos POB for kontroll av opprinnelige byggetegninger, omsøkningsarbeider og innhenting av ferdigattest.

Arealer

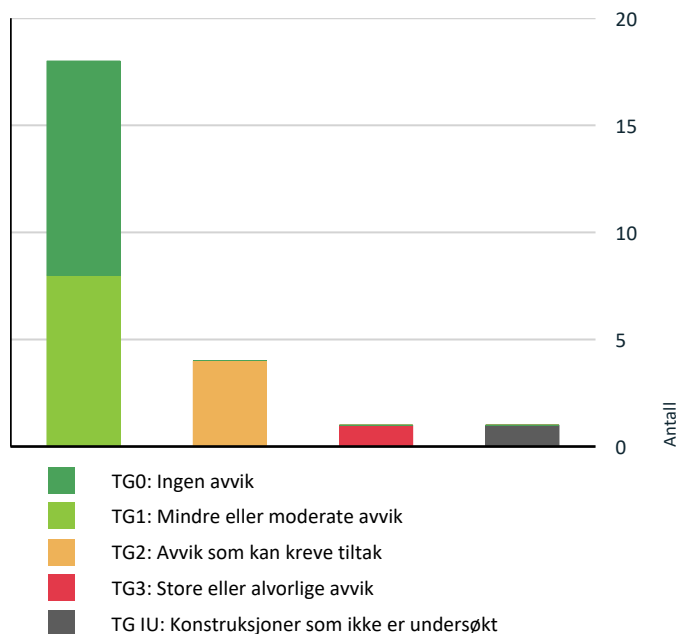
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

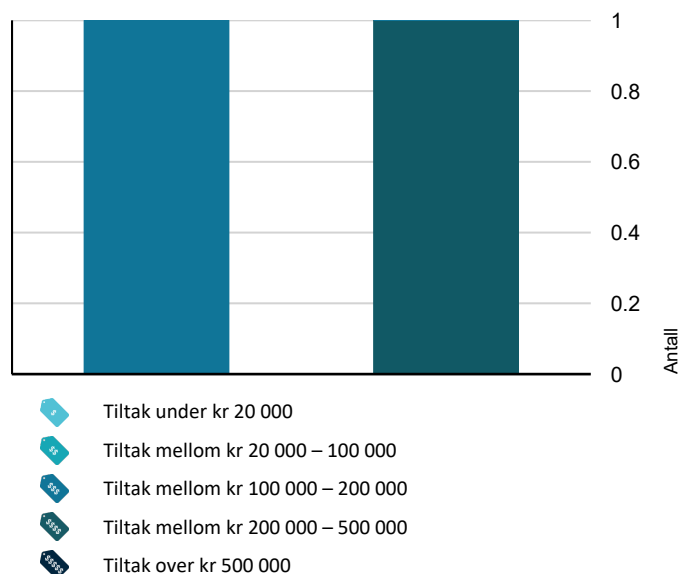
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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, fryser, 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.

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

* 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

Sammendrag av boligens tilstand

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.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Utvendig > Vinduer 2** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Innvendig > Pipe/skorsteiner/ildsteder** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Loft (5. etasje) > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Loft (5. etasje) > 2 dusj/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ingen synlig komfyrvakt.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1896

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Bygning 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.

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger i teglsten, opprinnelig originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter. Pussede og malte overflater. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Takkonstruksjon oppført i tre. Synlige bjelker i leiligheten.

Vinduer 1

Beskrivelse

Veluxvinduer og malte vindusrammer og vinduskarmer med 2-lags isolerglass på hovedsoverom og soverommene mot bakgården. Solskjerming på Veluxvindue på hovedsoverommet. Produksjonsår antas å være 2015/2016.

Veluxvinduer i himling på kjøkken og dusj/wc2 er ikke besiktiget på bakgrunn av monteringshøyde. Antas å være montert samtidig med øvrige nyere takvinduer.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass i nyere takvinduer eller vinduer på soverom mot bakgården er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduenes alder tilsier at utskifting bør påregnes etter hvert, da både rammer og isolerglass har begrenset gjenværende brukstid.

Det er risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og økte varmetap, samt at tetningsdetaljer kan være svekket. Dette kan medføre høyere oppvarmingskostnader og redusert komfort.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og vurdering av utskifting av vinduer for å unngå ytterligere forringelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer 2

Beskrivelse

Eldre takvinduer med stål/alu.innramming i skråtakshimling mot gate i stue, spisestue og soverom ved stue. Produksjonsår antas å være 1986.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er flere av isolerglassene som antas å være punktert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Punkterte isolerglass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Dersom punkterte glass ikke utbedres, øker risikoen for varmetap, kondens og råteskader på tilstøtende bygningsdeler.

Merknad:

Kostandsestimatet er kun en veiledning. For å få et eksakt prisoverslag må det innhentes pristilbud fra flere entreprenører/leverandører. Det er ikke kontrollert om utskifting av vinduer er et sameieanliggende eller eieranliggende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør og bakdør med profilerte overflater.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dørene.

INNVENDIG

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Undergulv i leiligheten er avrettet med avrettingsmasse. Nytt én-stavs fiskebensmønstrert finérgulv på kjøkken og i samtlige oppholdsrom, med unntak av hovedsoverom hvor det er lagt vegg-til-vegg teppe.

Finérgulvet er lagt flytende. Det kan stedvis registreres noe ujevnheter og svikt, hvilket ikke er unormalt for flytende gulv.

TG 0 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte vegger. Gulvlister i malt MDF.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte knevegger og skråtakshimlinger. Synlige trebjelker.

Praktisk lagringshems på ca. 4m². med nedfellbar stige på soverom ved stue.

Himlingshøyde er målt til 2,42-2,45 meter på soverom med flat himling og himlingshøyde i kjøkken, stue og spisestue er målt til 3,85 meter under mønet.

TG IU Pipe/skorsteiner/ildsteder

Beskrivelse

Pipestokker er oppført i teglsten. Pipestokkene er synlige fra flere sider.

Ildsted med glassdører var demontert og flyttet under legging av gulv i stuen. Ildstedet er remontert etter befarng. Bilde er oversendt.

Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipeløp/ildsted er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med malte glatte overflater og innramming av MDF/tre.

Garderober og plassbygde innredninger

Beskrivelse

Garderobeskap i entré/gang med klesheng, hyller og glatte fronter. Avsatt plass for garderobeskap på samtlige soverom. Kott på soverom ved entré/gang.

Garderobeskap er ikke videre vurdert.

VÅTROM

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommene er tidligere etablert ved oppføring av leiligheten. Det er utført omdisponeringer av våtrommene. Arbeidene er ikke søknadspliktige. Våtrommene er renovert i 2026.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon, arbeidsbeskrivelser og bilder av oppussing og renoveringen av våtrommene er fremvist. Arbeidene er utført i regi av eier og Stigar Håndverk AS med underleverandører iht. liste i fremvist dokumentasjon.

Det er ingen indikasjon på at rommene ikke oppfyller funksjonskravet til våtrom.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

! TG 0 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger. Innfelt spotter i himling og spottkasser på separat toalettrom. Spotter er ikke løsnet og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

! TG 0 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte gipsplater og flisbelagte vegger. Sokkelfiser på dusj/wc2.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

! TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flisbelagte gulv.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i betong med dels nedsenkede dusjsoner med tilstrekkelig fall mot sluk.
Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.
Tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpne rennesluk i begge våtromsgulv. Synlige vannlåser, membraner og klemringer i begge sluk.
Vegger er belagt med gipsplater utenfor våtsonene. OSB-plater og våtromsplater med tetteremser og smøremembraner i våtsoner. Smøremembraner på vegger på separat toalett.

Merknad:

Gulvstøp/flislim er lagt over klemringer i begge sluk, og disse er derfor ikke mulig å inspisere, før eventuell påstøp over klemring fjernes. Dersom påstøp over klemring skal fjernes bør dette fjernes av fagkyndig murer/flislegger. Iflg. dokumentasjon/bilder er klemringene tilfredsstillende montert.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc1 er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sistene. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj.

Dusj/wc2 er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med sidebelysning. Dusjnise med innebygget blandebatteri, hånddusj og takmontert regndusj. Separat toalett med innebygget lekkasjesikker sistene.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via lufteventil i himling. Luftespalte under dørblad til dusj/wc1.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventil i himling på dusj/wc1 og ventil oppunder oppunder himling ved vinduene og toalettrom på dusj/wc2. Papir lar seg ikke feste til ventilene. Det er noe begrenset luftgjennomstrømning under dørblad til dusj/wc2.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet bør utbedres slik at det gir tilstrekkelig ventilasjon i våtrommene. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dørblad på min. 10mm., for å sikre god luftgjennomstrømning.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fukt- og kondensproblemer og dårlig innelima.

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på begge våtrommene. Varmekablene er nylagte.

Tilstandsrapport

LOFT (5. ETASJE) > 2 DUSJ/WC

TG 0 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 våtrommens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger vender inn mot flisbelagte overflater i dusjnisjer. Våtrommene er nyrenovert.

KJØKKEN

LOFT (5. ETASJE) > KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med profilerte fronter. Benkeplater i komposittsten. Underlimt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandeblender. Integrert induksjonstopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Praktisk kjøkken med god skap og benkeplass, og praktisk kjøkkenøy som romdeler mot spisestuen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen synlig komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

LOFT (5. ETASJE) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter regnes som meget effektive, så lenge intervall for utskifting/rens av kullfilter opprettholdes.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk eller forsert avtrekk direkte ut fra kokesonen, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet.

Inntil dette eventuelt kan gjennomføres, må jevnlig utskifting og rens av kullfilter påregnes for å opprettholde god effekt av ventilatoren.

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innelukk.

Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og skiftes regelmessig for å opprettholde god effekt. Manglende direkte avtrekk kan medføre økt risiko for opphopning av matos og fukt i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom. Fordelerskapet er montert over himling på dusj/wc med tilfredsstillende avrenning til våtrom med sluk. Tilfredsstillende lekkasjefølere med magnetventiler på tilførselsvann ved hovedinntak, varmtvannsberedere og i benkeskap på kjøkken.

Det er lagt føringsrør for vannrør og avløpsrør til soverom ved baktrapp for eventuell montering v hybelkjøkken.

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

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. 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 på kjøkken og våtrom.

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.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrommene.

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

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. 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 på kjøkken og våtrom.

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.

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 utlufting/tilluft via vinduer og luftespalter i vindusrammer og takvinduer.

Naturlig ventilasjon med termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon og utlufting via vinduer og spalteventiler.
- Det er ikke tilfredsstillende luftespalter under dørrbladet til dusj/wc2.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har naturlig avtrekk og termisk oppdriftssystem TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Det anbefales å sørge for tilfredsstillende luftespalter under dørbladene for bedre gjennomstrømning av luft.

Konsekvensen av å kun ha naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Varme

Beskrivelse

Oppvarmingen er basert på elektrisitet med frittstående varmeelementer. Det er opplegg for montering av veggfestede panelovner.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse

116 liters varmtvannsberedere montert over himling på dusj/wc2, med adkomst via himling fra dusj/wc1. Berederne er montert i lekkasjekar med avrenning via sluk og avrenningsrør til våtrom med sluk. Berederne er koblet til fast el-punkt.

Produksjonsår ca. 1997.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få driftsstans eller forårsake vannskader.



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

Nytt skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler.

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 myndighet (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 løst eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

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

Dokumentasjon i form av risikokontroll, samsvarserklæringer og sluttkontroll på det elektriske anlegget er fremvist.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er felles brannvarslingsanlegg i gården. Synlige detektorer og slukkeutstyr.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år. Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ingen synlig komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

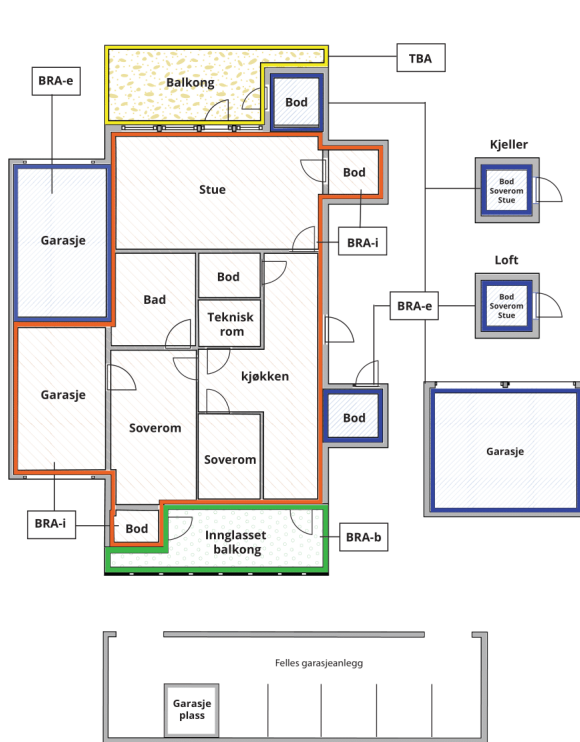
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						15	15
Loft (5. etasje)	141			141		14	155
SUM	141					29	170
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Loft (5. etasje)	Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, 4 soverom, 2 dusj/wc, kott		

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.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsløse og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehighøyde 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 etterprøvbare 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. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca.155m².

På bakgrunn av skjevheter, 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. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller med takhøyde ca. 1,6 meter. Boden er derfor ikke målbar iht. NS3940. Oppmålt gulvareal er ca. 15m². På grunn av lav takhøyde er ikke arealet oppgitt i arealberegningen/arealoversikten med BRA-e areal. 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'.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhentning av tegninger er ikke en del av oppdraget. Innhentning av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider. Takstingeniøren har i dette tilfellet utført gjennomgang av digitalt dataregistrert hos POB for kontroll av opprinnelige byggetegninger, søknadsarbeider og innhentning av ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er gjennomgående oppusset. Våtrommene er renovert. Opprinnelig bod er omsøkt og godkjent til del av hovedsoverom. Omsluttende vegger til soverom i stue er fjernet og vegger til gang ved kjøkken er fjernet. Våtrommene er ominnredet. Herværende arbeider er ikke å anse som søknadspliktige arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eiers representant fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	391	0	8	503 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Ikke relevant
Adresse Skovveien 5							
Hjemmelshaver St6 Design AS							
Boligselskap Sameiet Skovveien 5		Eierandel 117 / 1000		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 5-roms loftsleilighet. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Frogner, like ved Solli plass. Omkringliggende bebyggelse består av eldre og nyere kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til Frogner Atrium med dagligvareforretning og flere butikker, samt omkringliggende butikker, forretninger, kafeer/spisesteder og treningssentre. Flere barnehager og skoler i nærområdet. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon i Frognerveien, og trafikkknutepunkt på Soli plass med trikk/buss, og T-bane/tog ved Slottsparken/Nationalteateret. Flotte tur og rekreasjonsområder i nærområdet som Hydroparken, Tinkern, Uranienborgparken, Slottsparken og strandpromenaden ved Frognerkilen.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Opparbeidet gårdsrom med asfalterte overflater og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert. Felleskostnadene inkl. bl.a. gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, vaktm.tjeneste, generell drift av boligselskapet iflg. eier. Felleskostnadene faktureres månedsvis med kr. 7.163,- iflg. OBOS.

Parkering

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta 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/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP1709307			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått. Boligen har aldri vært bebodd av eier og eier har derfor begrenset kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger etter digital skanning og arealberegning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2026	Rapportutkast godkjent av selger pr. epost 03.10.2026

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 minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*

Andre bilder

