PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

PARKVEIEN 9 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Parkveien 9 B, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 251, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26176 **Eiendomsverdi ref nr:** RU1894

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over flere plan.
Beliggende i bydel Frogner.

Boligen er i følge eier totaloppusset med et uttrykk som etterligner eldre byggeskikk.
Tilstandsvurderingen er likevel gjennomført i henhold til krav og kriterier i NS 3600, hvor vurderingen baseres på teknisk tilstand og avvik, uavhengig av om utførelsen er tilsiktet som del av et tradisjonelt/estetisk uttrykk.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.
Yttervegger er oppført i teglsten.
Utvendige fasader er pussede og malte.
Takrenner, -nedløp og beslag i stål.
Grunnmur i tegl/naturstein.

Boligen har takterrasse.
Adkomst via trapp opp gjennom ett takvindu til takterrasse med ett gulvareal på ca. 16 m².
Vedlikeholdsfrie terrassebord.

Baderom fra 2022/23.
Servanten er en frittstående bolleservant i naturstein.
Plassert på en massiv benkeplate i mørkt tre.
Armaturet er veggmontert i børstet messing, med separate vridere for varmt og kaldt vann.
Speil og lysarmaturer på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert klosett.

Vaskerom fra 2022/23.
Servant på vegg.
Speil og lysarmaturer på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fremstår som spesialtilpasset løsning i heltre.
Innredning med profilerte fronter i tre og åpen hylleløsning.
Benkeplate i heltre/steinlignende materiale med frittstående kum i porselen.
Belysning via integrerte spotter/lys under hyller samt pendellamper i tak.
Fliser på vegg over deler av benkeplaten.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenvask med veggmontert armatur.
Det er etablert åpne oppbevaringsløsninger og hyller for kjøkkenutstyr.
Overflater og innredning bærer preg av med bruk av materialer med høy alder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over flere etasjer:

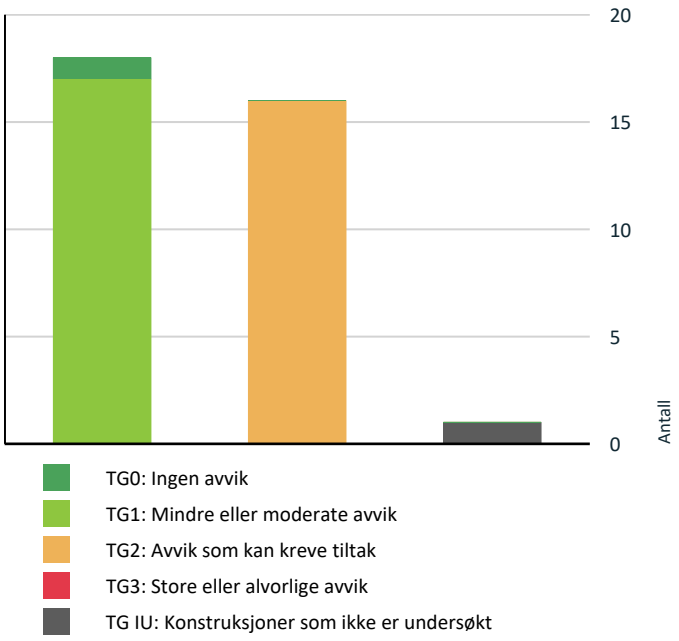
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

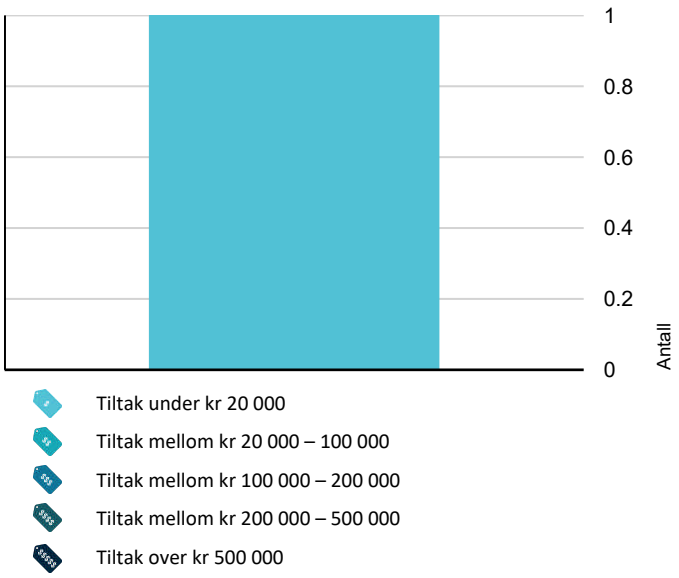
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over flere etasjer:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER FLERE ETASJER:



Byggeår
1876

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Yttertak inspisert fra takterrasse.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder i samsvar med NS 3600.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble gjort i 2006

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Undertak:
Konsekvens:
Undertaket er i en aldersfase hvor funksjonen som sekundær tettesjikt gradvis svekkes. Dette gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning dersom yttertekking får utettheter. Risikoen for følgeskader i konstruksjonen øker med videre aldring.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere undertaket der dette er tilgjengelig med jevne mellomrom.
Utskifting bør planlegges i fremtidig vedlikehold, og bør planlegges før funksjonssvikt oppstår.

———

Taktekking:
Konsekvens:
Taktekkingen har nådd en alder hvor en vesentlig del av forventet levetid er brukt. Materialene vil gradvis miste sine tekniske egenskaper, noe som gir økt risiko for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette øker sannsynligheten for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tekkingen, med særlig fokus på overganger, gjennomføringer og utsatte områder. Mindre skader bør utbedres fortløpende. Utskifting bør planlegges i fremtidig vedlikehold, og bør planlegges før funksjonssvikt oppstår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

———

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i teglsten.
Utvendige fasader er pussede og malte.

———

På befaring ble det påvist små riss i puss.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner.

———

Takkounstruksjonen er kledd igjenn.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning i innvendig himling basert på tilgjengelige og observerbare forhold fra innsiden på befaringstidspunktet. Det foreligger ingen indikasjoner som misfarging, deformasjoner eller andre fuktrelaterte symptomer, sett i sammenheng med konstruksjonens alder og tilstand..

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand. Eventuelle skjulte feil eller avvik kan ikke avdekkes ved visuell befaring.

Tiltak:
Ingen tiltak er nødvendig uten symptomer.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 1+1 koblet glass.
Enkelte isolerglass, merket med produksjonsår 1992.

Nyere takvinduer.
PS - disse tildeles TG1.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler vannbrettbeslag på flere vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom forholdet ikke følges opp, kan det over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på bygningsdelen.
Avhengig av utvikling og belastning kan dette påvirke komfort, energieffektivitet og vedlikeholdsbehov.
Omfang og tidspunkt for eventuell forverring kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdets utvikling gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.
Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår funksjonssvikt, synlige skader eller andre endringer.
Ved behov bør nærmere vurdering eller utbedring utføres av fagkyndig person.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert trevirke.
Døren har glassfelt.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjør.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har takterrasse.
Adkomst via trapp opp gjennom ett takvindu til takterrasse med ett gulvareal på ca. 16 m².

Vedlikeholdsfrie terrassebord.
Det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takterrassen er ikke byggemeldt, og det foreligger ulovlighetssak på saksinnsyn på forholdet.

Det henvises til byggesak: "Parkveien 9 B - Ulovlig utvidelse av terrasse" - 200503316 - Byggesak.
Dokumentet ligger som "ikke tilgjengelig", og kjøper bør derfor henvende seg til meglerkontoret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Ulovlig oppført terrasse registrert sak gir usikkerhet knyttet til videre bruk og fremtidige krav fra myndigheter. Dette kan medføre pålegg om endringer eller tilbakeføring, samt økonomiske konsekvenser for eier.

Tiltak:
Det anbefales å innhente fullstendig dokumentasjon fra megler/kommune og avklare status i saken.
Videre oppfølging må tilpasses eventuelle pålegg fra myndighetene.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen stod ferdig i 1876, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad, vaskerom, entré og soverom
Ellers heltre.

Tilstandsrapport

Vegger:
Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers malt puss, synlig tegl og panel.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

1.Etasje;
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

2.Etasje:
Etasjen har varierende takhøyde.
Takhøyden ble på høyeste punkt i kjøkken målt til ca. 2,82 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggoverflater fremstår delvis uferdige med synlig tegl og avskallet puss. Løsningen vurderes å være et bevisst estetisk valg, men avviker fra tradisjonell lukket og ferdig behandlet overflate.

Forholdet er vurdert til TG2 da overflatene teknisk sett ikke fremstår som komplette/ferdigstilte, uavhengig av valgt uttrykk. Det må påregnes noe økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med malte eller pussede flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak betydning for overflatekvalitet og vedlikehold, og påvirker i liten grad funksjonen.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig dersom kjøper(e) ønsker å videreføre løsningen som et bevisst valg.
Overflatene kan behandles eller ferdigstilles ved ønske om mer slitesterk og vedlikeholdsvennlig løsning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Støpt i 1.etasje.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr etasje).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2.Etasje:
- Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm over en lengde på 2 meter ved kjøkken.

- Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i stue.
Største målbare avvik ble målt til ca. 10 mm gjennom hele rommet.

_____

1.Etasje:

- Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i stue.
Største målbare avvik ble målt til ca. 13 mm gjennom hele rommet.

- Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard på soverom.
Største målbare avvik ble målt til ca. 9 mm gjennom hele rommet.

_____

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to ildsteder i boligen.

____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
For kort avstand til ildfast plate gir økt risiko for at glør eller varm aske kan komme i kontakt med brennbart gulv, noe som kan medføre brannfare.

Tiltak:
Det anbefales å etablere større ildfast plate foran og under ildstedet for å ivareta brannsikkerheten.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene.

Innvendig trapp til takterrasse utført som plassbygget løsning med åpne trinn i heltre.
Trinnene er montert på sentral bærekonstruksjon med synlige innfestinger.
Trappen er uten opptrinn og rekkverk.

———

OBS:
Det er registrert flere alvorlige avvik knyttet til HMS.
Disse er oppramset lenger ned i rapporten.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene tilfredsstiller ikke dagens krav til HMS.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Bratt og lite egnet trapp gir redusert brukssikkerhet og økt risiko for fall, særlig ved daglig ferdsel mellom boligrom.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre sikkerheten med håndløper og eventuelt rekkverk. På sikt bør det vurderes om trappeløsningen kan utbedres for bedre bruksegenskaper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, heltre innerdører i 1.etasje.
Profilert, foliert dør i 2.etasje.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse. Noe subbing i enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjevhet og subbing kan gi noe redusert funksjon ved åpning og lukking, samt økt slitasje på beslag over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av hengsler og eventuelt mindre tilpasninger for å bedre funksjonen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2022/23.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Delvis flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 37 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte fliser utenfor dusjsonen har noe motfall fra sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Motfall utenfor dusjsonen innebærer at vann i disse områdene ikke ledes mot sluk, men kan bli stående eller trekke mot tilstøtende konstruksjoner. Risikoen vurderes som begrenset ved normal bruk, da fallforhold i dusjsonen fungerer og høydeforskjell ved terskel er tilfredsstillende. Forholdet kan imidlertid få betydning ved en lekkasjesituasjon eller unormal vannbelastning, hvor vann kan spre seg ut av våtsonen og gi fuktpåvirkning. Avviket er isolert sett nær en høyere tilstandsgrad, men er helhetlig vurdert til TG2 av overnevnte grunner.

I dette tilfellet er det benyttet håndlagde fliser, hvor flisene er noe concave (buet), noe som medfører mindre lokale ujevnheter i overflaten og kan påvirke vannets avrenning. Dette er et kjent uttrykk ved denne typen fliser og anses ikke som en utførelsesfeil i seg selv, men kan bidra til at fallforholdet i enkelte partier oppleves som mindre effektivt.

Tiltak:
Motfall bør utbedres. Tiltak innbærer av å ta opp aktuelle fliser, og jevne ut fallet med flislim. Kan utføres lokalt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servanten er en frittstående bolleservant i naturstein.
Plassert på en massiv benkeplate i mørkt tre.
Armaturet er veggmontert i børstet messing, med separate vridere for varmt og kaldt vann.
Speil og lysarmaturer på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert klosett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.
Her det er i ettertid satt på en bunnlist, som enkelt kan fjernes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2022/23.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Panel og malt mur på vegg.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruk av organiske materialer (trepanel) på veggflater innenfor våtsone ved servant og i område med opplegg for vaskemaskin

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kosekvens:
Organiske materialer i våtsone er utsatt for fuktopptak, noe som kan medføre svelling, deformasjoner samt utvikling av mugg- og råteskader over tid

Tiltak:
Eksisterende løsning bør overflatebehandles med fuktbestandige materialer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt.
Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK.
Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel). Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

___

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegg.
Speil og lysarmaturer på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Gulvmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.
Her det er i ettertid satt på en bunnlist, som enkelt kan fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår som spesialtilpasset løsning i heltre.
Innredning med profilerte fronter i tre og åpen hylleløsning.
Benkeplate i heltre/steinlignende materiale med frittstående kum i porselen.
Belysning via integrerte spotter/lys under hyller samt pendellamper i tak.
Fliser på vegg over deler av benkeplaten.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenvask med veggmontert armatur.
Det er etablert åpne oppbevaringsløsninger og hyller for kjøkkenutstyr.

Overflater og innredning bærer preg av med bruk av materialer med høy alder.

—

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Kjøkkenet er utført med bevisst bruk av eldre materialer og tradisjonelle løsninger.
Utførelsen avviker fra standard moderne kjøkkenløsninger, men fremstår som en tilsiktet løsning hvor bruksfunksjoner vurderes som ivaretatt. Kjøkkenet har ingen vesentlig funksjonsvekkelse som krever tiltak på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil i himling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

2. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med kjølemotor på taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mot bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpen er installert i begge etasjer med utendørs motorenhet montert på taket.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Det forutsettes at anlegget fungerer som tiltenkt da ikke annet er opplyst for takstmann.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en visuell vurdering og alder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert i skap.

Berederen er fast tilkoblet det elektriske ledningsnettet.
Det er lekkasjevarsler i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.



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

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er fremlagt samsvarserklæringer.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

Tilstandsrapport

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utført av MM Elektro AS

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier opplyser at drenering er utført langs to av husveggene i 2025.
Drenering ble utført ettersom det ble registrert fukt symptomer innvendig.

___

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Drenering under bakkenivå er ikke inspisert eller funksjonstestet.
Dreneringens funksjon og levetid vil være avhengig av utførelse, terrengforhold, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer akutt svikt i dreneringsfunksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjenstår drenering langs deler av bygningens yttervegger.
En kortside ikke drenert, og denne siden utgjørt kun 1/2 meter.

Selv om det er gjennomført tiltak langs to av husveggene og forholdene fremstår som forbedret, innebærer de gjenværende partiene at bygningen ikke har en komplett og sammenhengende dreneringsløsning. Dette medfører at dreneringen samlet sett ikke anses som fullverdig, og forholdet vurderes derfor som et avvik i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende sammenhengende drenering gir redusert evne til å lede bort fukt fra grunnmuren. Dette kan medføre vedvarende fuktpåvirkning på deler av konstruksjonen, selv om det er gjort forbedringer på øvrige sider.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet, og gjennomføre tiltak dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tegl/naturstein fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

___

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad sett i forhold til alder, utførelse og synlige forhold.

Som en terrengnær og utvendig konstruksjon er grunnmuren utsatt for fukt, snø og temperaturvariasjoner, og mindre overflatepreg vurderes som normalt forekommende over tid.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for utbedring.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming og sikkerhet.
Trappene mangler nødvendige sikkerhetstiltak i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er ingen rekkverk på takterrasse

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Konsekvens:
Trappene har redusert sikkerhet ved bruk, og manglende sikkerhetstiltak gir økt risiko for fall og personskade.

Tiltak:
Det anbefales å etablere nødvendige sikkerhetstiltak, som håndløper og rekkverk. Øvrige forhold bør vurderes utbedret der dette er praktisk mulig.

———

Konsekvens:
Manglende rekkverk på takterrasse medfører høy risiko for fallskader ved bruk av takterrassen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere rekkverk for å ivareta sikker bruk av terrassen.

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

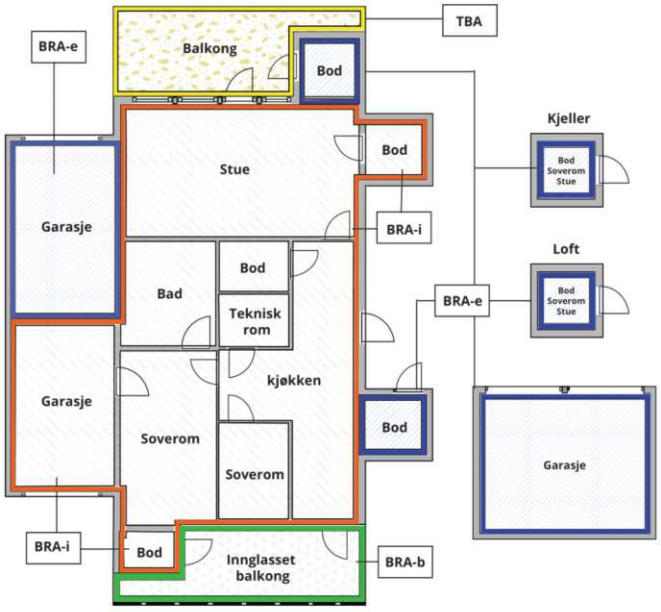
Hva er måleverdig areal?

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). 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 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.

Arealer

Enebolig over flere etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	
2. Etasje	40			40	
SUM	**87**				
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, soverom, stue		
2. Etasje	Stue/kjøkken, kjølerom, soverom		

Kommentar

1.Etasje:
Entré, stue, soverom, bad og vaskerom.

2.Etasje:
Soverom, kjølerom og stue/kjøkken.

Boligen har takterrasse.
Adkomst via trapp opp gjennom ett takvindu til takterrasse med ett gulvareal på ca. 16 m².

____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2022/23 - Totalrenovert hele huset.
Alt av gammel kledning, gulv og isolasjon ble fjernet og bygd opp på nytt.
Gulvet i 1. etg ble gravd ned for bedre takhøyde, og bygge opp igjen med pukk, isolasjon og varmekabler.
Etasjeskillet ble også åpnet helt opp og nye takplater i 1. etg ble satt opp, isolasjon mellom etasjene og plater i 2. etg før nytt gulv.
Alt av elektrisk, vann, avløp og gass ble lagt nytt i hele huset. Det er lagt skjult i vegger, tak og under gulv.
Isolering av tak.
Kjølerom ble etablert med kjølemotor på taket.
Varmepumper i begge etasjer med motor på taket.
Nye takvinduer.
Nytt sikringsskap og teknisk skap for vann.
2023 - Nytt fiber inn i bygården.
2025 - Drenering rundt hele huset.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takterrassen er ikke byggemeldt.
Tidligere var det utvendig bod som idag er innlemmet i boligens areal og omgjort til vaskerom.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring.
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	251		8	556 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Parkveien 9 B

Hjemmelshaver

Gravingen Anne, Romstad Bendik

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Eiet tomt på 555,8 m².
Inngang via gårdsrom.

Gårdsrom er asfaltert.
Gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1876 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Ombygget stallbygning beliggende til i bakgården i et boligsameie i Homansbyen.

Bygget ble opprinnelig oppført i 1876 som stall/skysstasjon. Senere ombygget til bolig over 2 plan med takterrasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

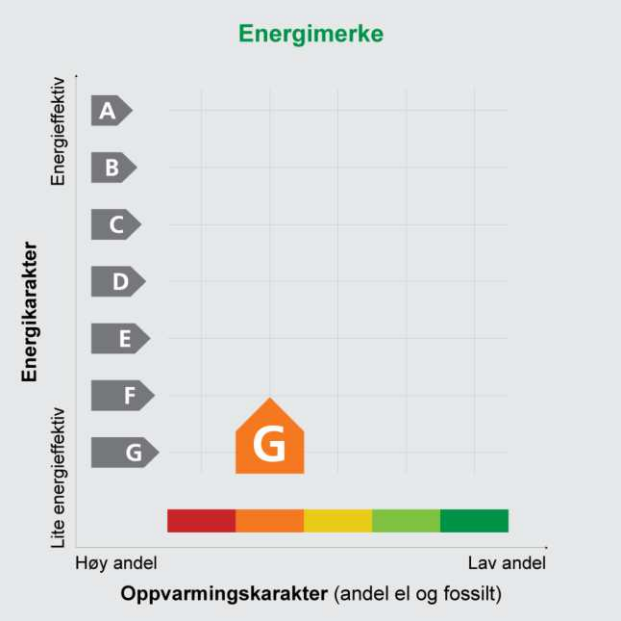
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

ENERGIATTEST

Adresse	parkveien 9b
Postnr	0350
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	251
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1360698
Dato	19.02.2022



Innmeldt av	tor martin tinderholt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1876
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: parkveien 9b
Postnr/Sted: 0350 oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.02.2022 13:00:12
Energimerkenummer: A2022-1360698
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: tor martin tinderholt

Gnr: 214
Bnr: 251
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Årsberetning Parkveien 9 for 2025:

Meldt skade i varmekabler bad Sindre Sæther Lilleby.

Meldt skade og håndtert skade/lekkasje på takterasse Jon Stridsklev, herunder styremøter, kontakt advokat, møter med håndverkere, takstmann, mailkorrespondanse og møte med Jon mm.

Holdt orden i søpla, hakket is, strødd, måkt, kostet ute jevnlig. Kontakt med skadedyrfirmaet angående rotter. Bedt dem komme en ekstra gang pga rottereir i muren inn til bakgården.

Brannvarselkontroll - se vedlagte rapport. Soppkontroll i kjelleren - se Mycoteam rapport. Mye arbeid med parkering og støy fra Munch Box.

Møter med styret i Parkveien nr 13, møte med drivere/eiere av Munch Box, varslet nr 13 om mye søppel i bakgården i disse rottetider.

Styremøter ved behov

Ett eierskifte Sindre Sæther Lilleby til Adnan Alisa og Karima Angelina Avolio

Meldt forsøk på innbrudd til politiet. Varslet politiet muntlig om forholdene.

Meldt bråk og rot i anledning Munch Box til Bydelen.

Vurdert bom i innkjørslen, forsøkt å få inn parkeringsselskap til eiendommen.

Gjennomgang med elektriker i kjelleren.

Sameiemøte 18. mai 2026 kl hos Hagen og Lindsøe

Dagsorden :

1 Godkjenne innkalling

2. Valg av ordstyrer, referent, medsignatur

3. Økonomi

4. Budsjett

5. Årsberetning

6. Valg av styre

7. Status takterrasse Stridsklev

8. Simensrapport/Mycoteamrapport

9. Husordensregler

10. Gjennomgang vedtekter,- forslag til endringer.

Forslag til vedtektsendring av §3:

«Eiere av seksjoner med takterrasse har selv ansvaret for alt som har med takterrassen å gjøre, herunder rehabilitering som f.eks. skifte av membran, varmekabler, gulv, sluk og avløp, og løpende vedlikehold. Dersom andre sameiere etablerer balkong i sin seksjon, gjelder det samme for dem.»

11. Planlegge dugnad

Etter møtet vil styret orientere om aktuelle temaer, blant annet:

Viktigheten av å holde alle ytterdører låste.

Slå av lys i baktrappen mot Stallgården

Informasjon om historikk og praksis for parkeringsplassene vårt sameie disponerer.

Utleiere må sørge for å informere sine leietagere om hva som skjer i gården og hvilke regler som gjelder, spesielt håndtering og sortering av søppel og viktigheten av å påse at ytterdører er låste

Eventuelle spørsmål

Resultatrapport

SAMEIET PARKVEIEN 9
990190909

Regnskapsår: 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
Periode fg år 01.01.2024 - 31.12.2024

	Periode	Periode fg år	Akkumulert	Akkumulert fg år
Driftsinntekter				
3001 Seksjon 1 - Kjeldsen fellesutgifter	40 595,00	24 252,00	40 595,00	24 252,00
3002 Seksjon 2 - Guptha fellesutgifter	127 049,00	64 776,00	127 049,00	64 776,00
3003 Seksjon 3 - Martinsen Borgersen fellesutgifter	60 798,00	43 786,00	60 798,00	43 786,00
3004 Seksjon 4 - Svarstad Brodtkorp fellesutgifter	84 761,00	53 484,00	84 761,00	53 484,00
3005 Seksjon 5 - Avolio fellesutgifter	64 707,00	41 086,00	64 707,00	41 086,00
3006 Seksjon 6 - Eikeland fellesutgifter	85 679,00	54 359,00	85 679,00	54 359,00
3007 Seksjon 7 - Hagen Lindsø fellesutgifter	64 503,00	40 205,00	64 503,00	40 205,00
3008 Seksjon 8 - Stallgaarden fellesutgifter	15 096,00	15 825,00	15 096,00	15 825,00
3009 Seksjon 9 - Stridsklev fellesutgifter	69 520,00	44 193,00	69 520,00	44 193,00
3100 Kollektiv TV-avtale - innbetaling	45 386,00	26 457,60	45 386,00	26 457,60
3120 Salgsinntekt tjenester, innenlands, avgiftsfri	1 000,00	46 683,00	1 000,00	46 683,00
3125 Ikke i bruk-Salgsinntekt tjenester, utførsel, avgiftsfri	-1 133,00	-2 500,00	-1 133,00	-2 500,00
	657 961,00	452 606,60	657 961,00	452 606,60
Driftskostnader				
6340 Hafslund - strøm	-25 924,34	-37 068,53	-25 924,34	-37 068,53
6360 Renhold	-28 052,20	-26 607,18	-28 052,20	-26 607,18
6390 Annen kostnad lokaler	-7 302,81	-81 810,70	-7 302,81	-81 810,70
6420 Leie datasystemer	-3 885,00	0,00	-3 885,00	0,00
6425 Global Connect fibernett	-46 332,00	-46 390,00	-46 332,00	-46 390,00
6621 Soppinspeksjon	-15 527,50	0,00	-15 527,50	0,00
6622 Vedlikehold brannalarm	-10 805,43	-20 110,54	-10 805,43	-20 110,54
7041 Oslo kommune kemneren	-198 325,41	-183 137,54	-198 325,41	-183 137,54
7395 Øreavrunding	-0,23	-0,40	-0,23	-0,40
7500 Forsikringspremier	-160 419,00	-118 019,00	-160 419,00	-118 019,00
7770 Bank og kortgebyrer	-2 898,60	-2 877,80	-2 898,60	-2 877,80
	-499 472,52	-516 021,69	-499 472,52	-516 021,69
Driftsresultat	**158 488,48**	**-63 415,09**	**158 488,48**	**-63 415,09**
Finansielle poster				
8070 Annen finansinntekt	65,84	0,00	65,84	0,00
8150 Rentekostnad på lån m.m.	-16 846,48	-21 017,14	-16 846,48	-21 017,14
	-16 780,64	-21 017,14	-16 780,64	-21 017,14
Ordinært resultat før skatt	**141 707,84**	**-84 432,23**	**141 707,84**	**-84 432,23**
Ordinært resultat	**141 707,84**	**-84 432,23**	**141 707,84**	**-84 432,23**
Årsresultat	**141 707,84**	**-84 432,23**	**141 707,84**	**-84 432,23**

Balanserapport

Sameiet Parkveien 9
990190909

Regnskapsår 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
Periode fg år 01.01.2024 - 31.12.2024

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt	Periode fg år
EIENDELER				
Omløpsmidler				
1542 Fellesutgifter - forhåndsbet/ikke bet	1 133,00	-1 133,00	0,00	1 133,00
1920 DnB lån	3 081,67	575,04	3 656,71	3 081,67
1930 Nordea 6023.05.00811	7 190,53	30 480,96	37 671,49	7 190,53
	11 405,20	29 923,00	41 328,20	11 405,20
SUM EIENDELER	**11 405,20**	**29 923,00**	**41 328,20**	**11 405,20**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Egenkapital (innskutt og opptjent)				
2000 Egenkapital bundet (spesifiseres)	852,05	0,00	852,05	852,05
Udisponert resultat				
Udisponert resultat	0,00	-141 707,84	-141 707,84	84 432,23
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**852,05**	**-141 707,84**	**-140 855,79**	**85 284,28**
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
2299 Annen langsiktig gjeld	-193 268,82	22 178,48	-171 090,34	-193 268,82
Kortsiktig gjeld				
2400 Leverandørgjeld	-3 890,00	3 890,00	0,00	-3 890,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	-85 716,36	85 716,36	0,00	-85 716,36
	-89 606,36	89 606,36	0,00	-89 606,36
Sum gjeld	**-282 875,18**	**111 784,84**	**-171 090,34**	**-282 875,18**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-282 023,13**	**-29 923,00**	**-311 946,13**	**-197 590,90**
Saldo	**-270 617,93**	**0,00**	**-270 617,93**	**-186 185,70**

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSCHEFEN N.J. No 655/37 OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Utvid. garasje

på matr.nr. 9 Parkveien

Innlevert 20.april 1937 Attestert

Overesendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 21-4-1937.

E. S. Strandrum

f. b.

Overesendes hr. brandchefen til uttalelse

Oslo 21/4 37. Ghlungen.

W OSLO 1275/37 BRANDVESEN

H.S.
1275/37. Parkveien 9.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektören i N.D.
Anmeldelsen anbefales på betingelse av at tilbyggets vegger og tak pusses på den side som vender mot garasjen.

Oslo brandvesen den 10. mai 1937.

B. Hagen

W.W.

OSLO BYGNINGSCHEFEN 11 MAI 1937

tr. M. 29 6.36. 5000

29/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSI AG

Matr: 214/0251 - Jnr: 91/3257

Sted: Parkveien 9

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

HENLAGT UTEN FERDIGATTEST

11/12-96

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO SIGN ILA

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☒ 4/12-96 Eiendoms- og skattetakstk
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bruksendring fra garasje til bolig

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
214	251		

Flermannsbolig

Matr. nr.

Adresse: Parkveien 9

Byggherre

Jnr.: 91/3257-M

Matr: 214/0251

Sted: Parkveien 9

Dato: 29.10.91

Byggningskontrollen i Oslo

Andvord.

TILSTANDSRAPPORT

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	910103257	96/83109

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	11. desember 1996

Arbeidssted : 214/0251 Parkveien 9
Byggherre : Ola T. Gjørtz, Parkveien 9, 0350 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA GARASJE TIL BOLIG - FLERMANNSBOLIG

Vedtak i saken:

Approbert 06.01.92

Status - Begrunnelse for henleggelse:

Saken ble overført fra seksjonsleder.
Iflg. påtegning er arbeidet utført, d.v.s. uten igangsettingstillatelse, og man spør om evt. forføyninger.

Det dreier seg om en liten byggesak, nemlig bruksendring av en del av husets 1. etg. fra garasje til bolig. Arealet som skal nyttes til soverom er ca. 11 m² netto. Videre foretas nødv. endring av fasaden i og med vindu i stedet for port.

Det synes ikke nødv. å gjøre mer med saken, og vi finner at den kan

henlegges uten ferdigattest.

11. desember 1996

Jan Otto Strøm

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Bruksendring fra stall til leilighet**

Adresse: **Parkveien 9**	Mat. nr.	J.nr **83/4028**

Byggherre

Henrik Ørsted,
Parkveien 9

0350 OSLO 3

Ansvarshavende

PMB/BS

Dato
29.oktober 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

26 AUG. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507134-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sindre Samsing | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 9B	Eiendom:	214/251/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Parkveien 9 B	Adresse:	Parkveien 9 B, 0350 OSLO
Søker:	Siemens AS, BT v/ Geir Austad	Adresse:	Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 9B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

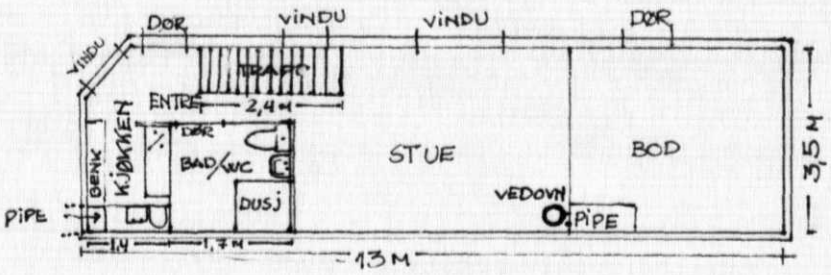
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
For avdelingsenhetsleder

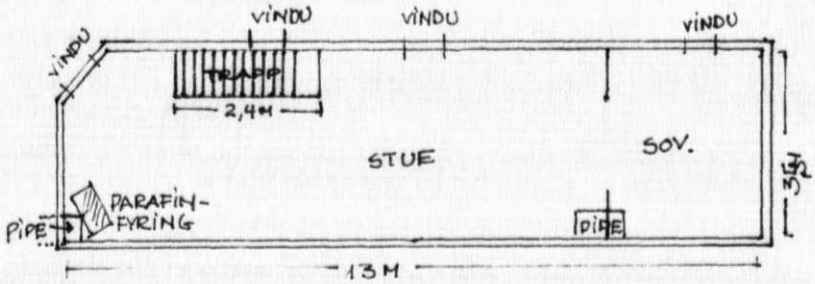
Sindre Samsing
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Parkveien 9 B, Parkveien 9 B, 0350, OSLO

1. ETASJE



2. ETASJE



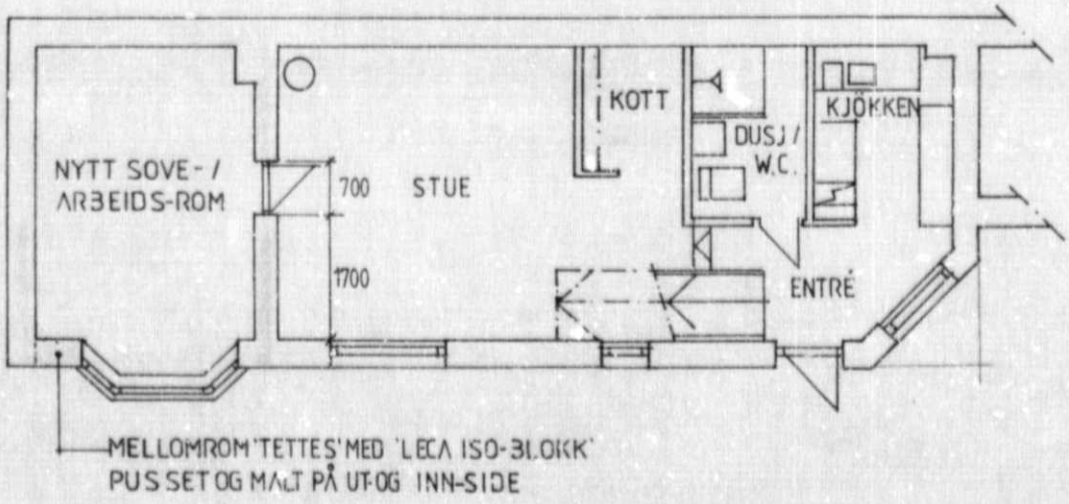
OPPVARMING:
ELEKTRISK,
PARAFIN,
VEDFYRING



MOTTATT
-7 DES. 1983

MÅL: 1:100 AV PARKVN. 9, OSLO 3 V/HENRIK ØRSTED 4.12.83

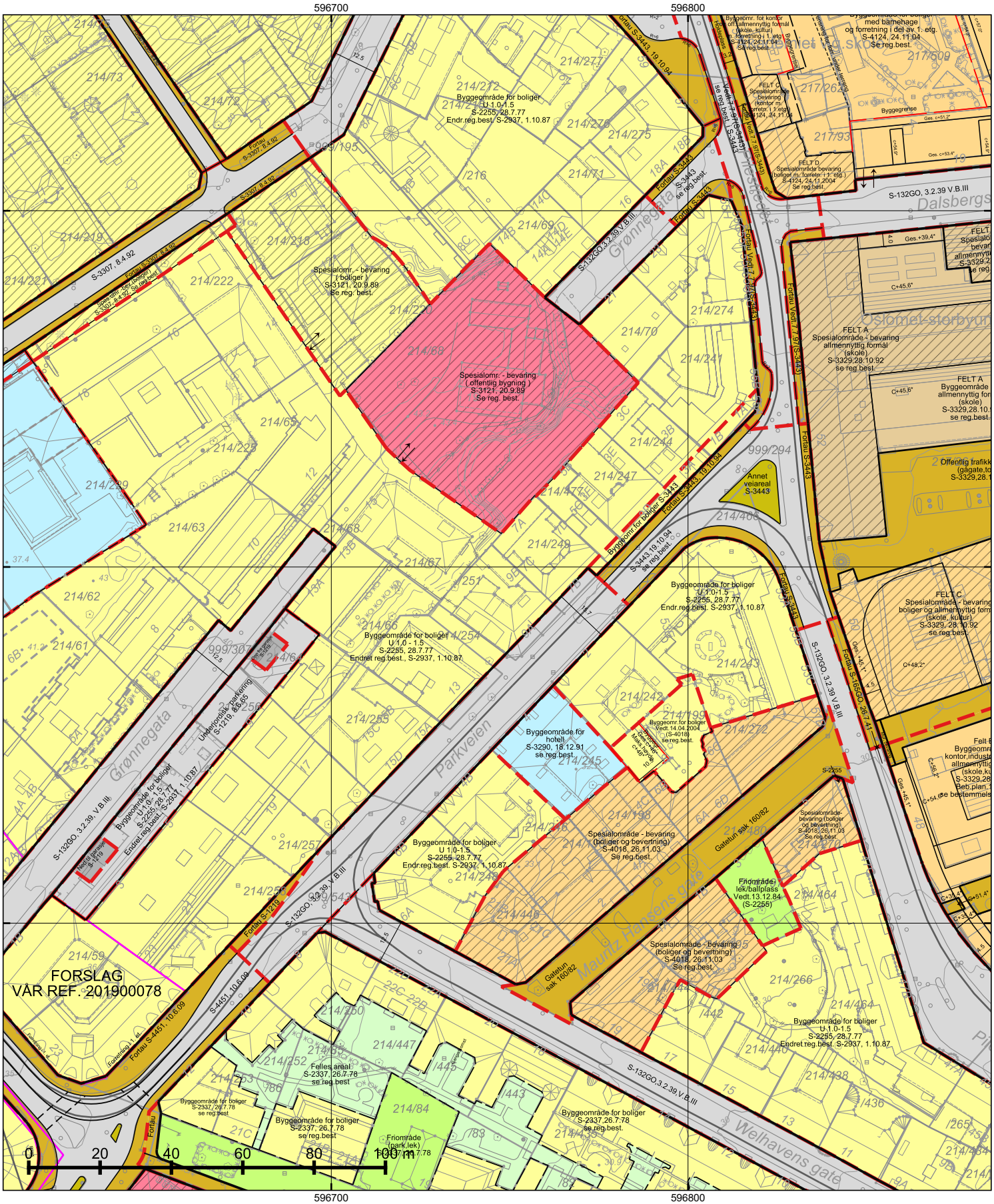
MOTTATT
11. DES. 1991
Oslo Bygningskontroll



TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

Tlf. 566753

SIVILARKITEKT MNAL EINAR HJELDNES	BAKGÅRD PARKV. 9 GNR. 214, BNR. 251 0350 OSLO	dato 20.10.91	målestokk 1:100
	NY PLAN	sak nr. 3 / 91	tegn. nr. 03



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.02.2022
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 301548/ 86443232
Adresse: PARKVEIEN 9B
Gnr/Bnr: 214/251

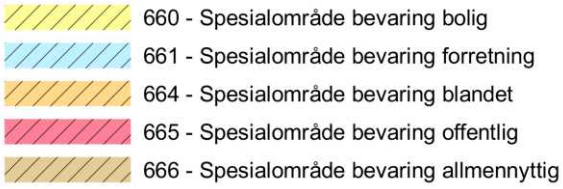
Deres ref.: 15861 / WM120_3000041_3004511
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

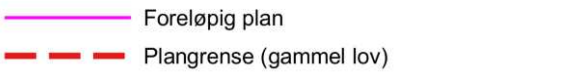
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

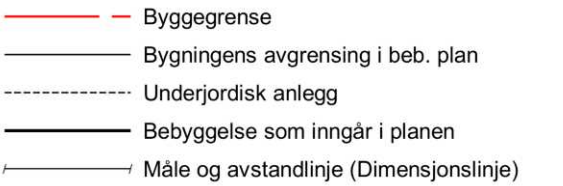




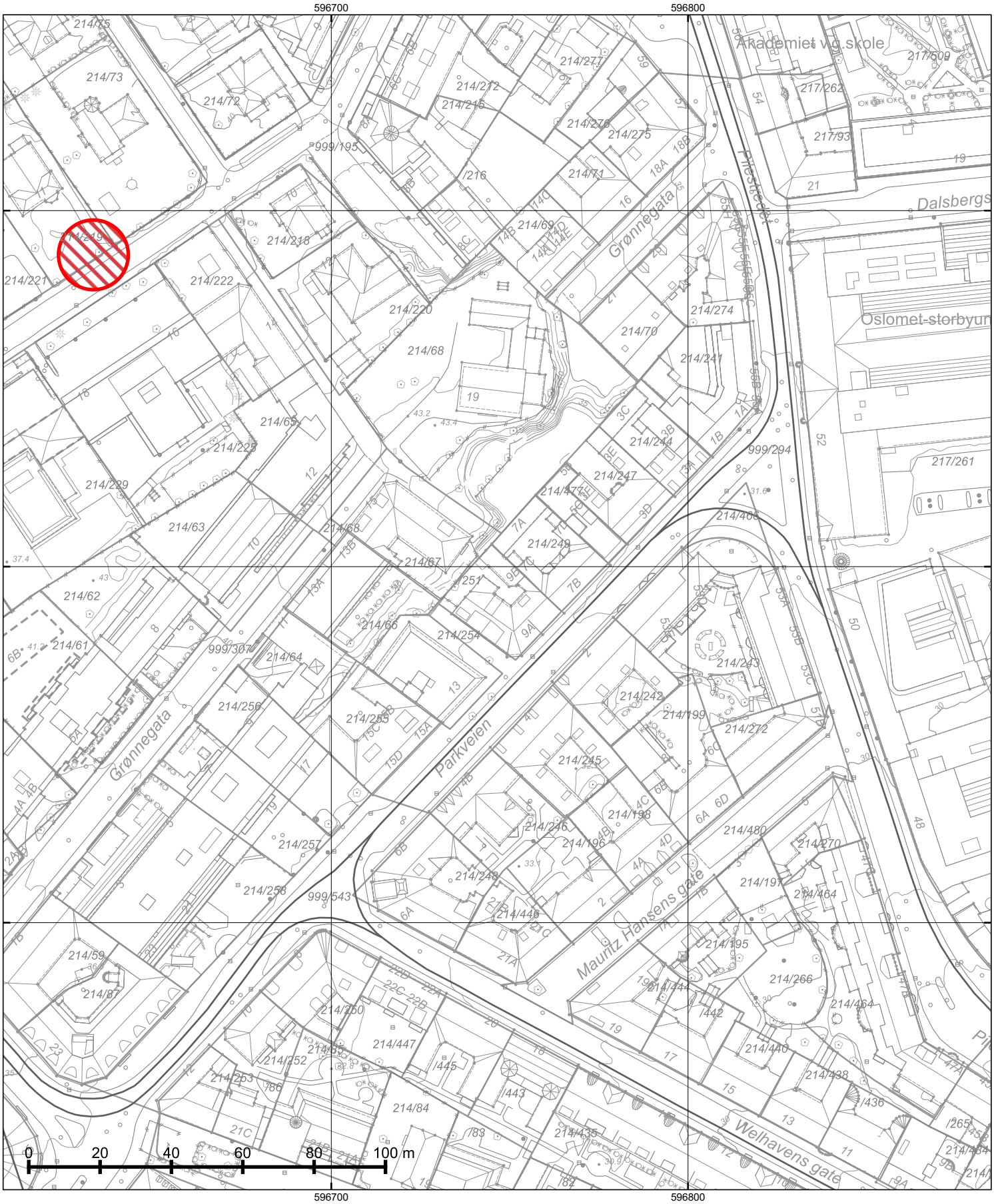












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.02.2022
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

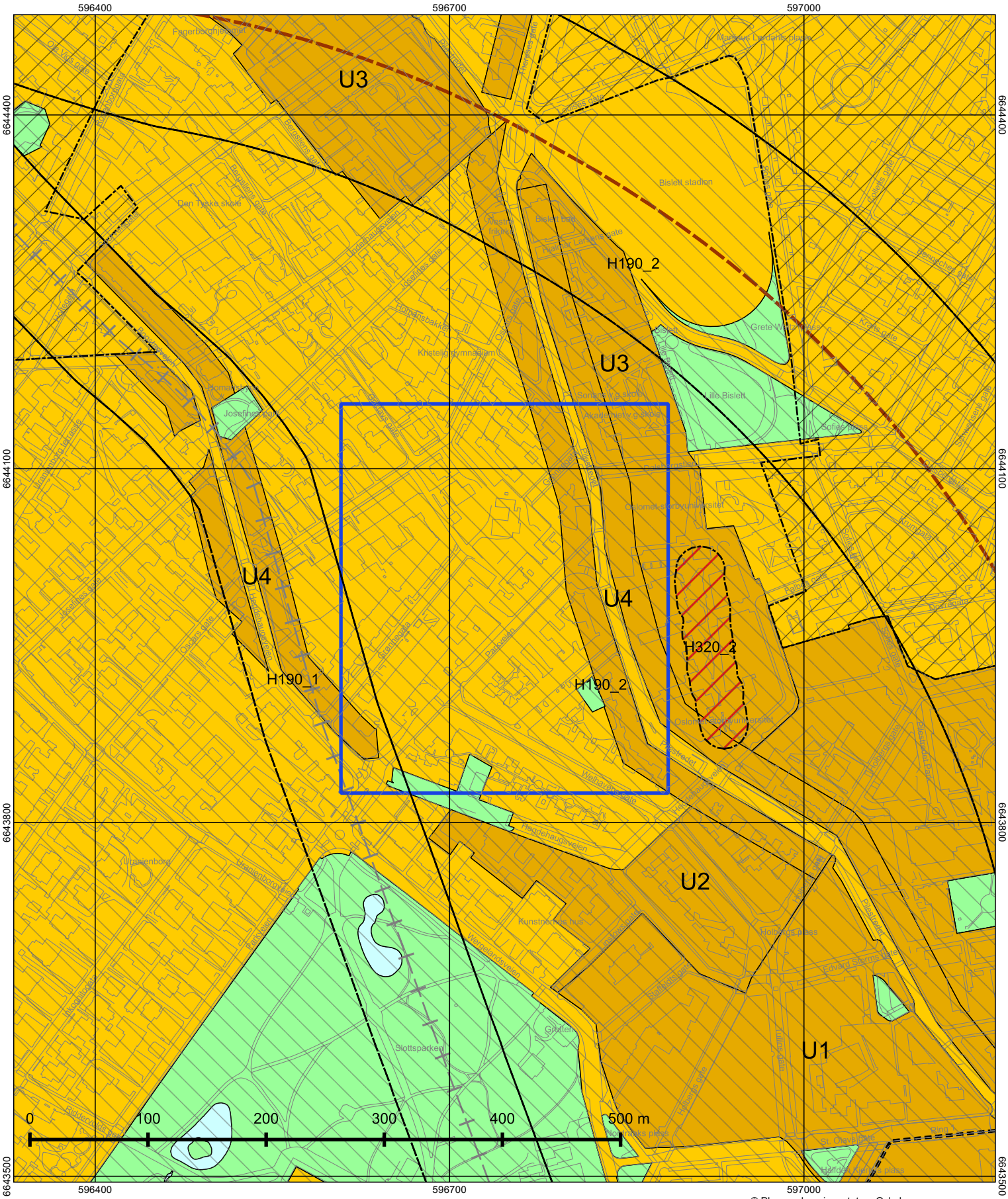
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 301548/ 86443232
Adresse: PARKVEIEN 9B
Gnr/Bnr: 214/251

Deres ref.: 15861 / WM120_3000041_3004511
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.02.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 301548/86443232
Deres ref.: 15861 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Aksept

Dato: 08.02.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86443232
15861 / WM120_3000041_3004511

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 251

Vi viser til bestilling av 20220204 for PARKVEIEN 9B.

GNR. 214 BNR. 251

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

548 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

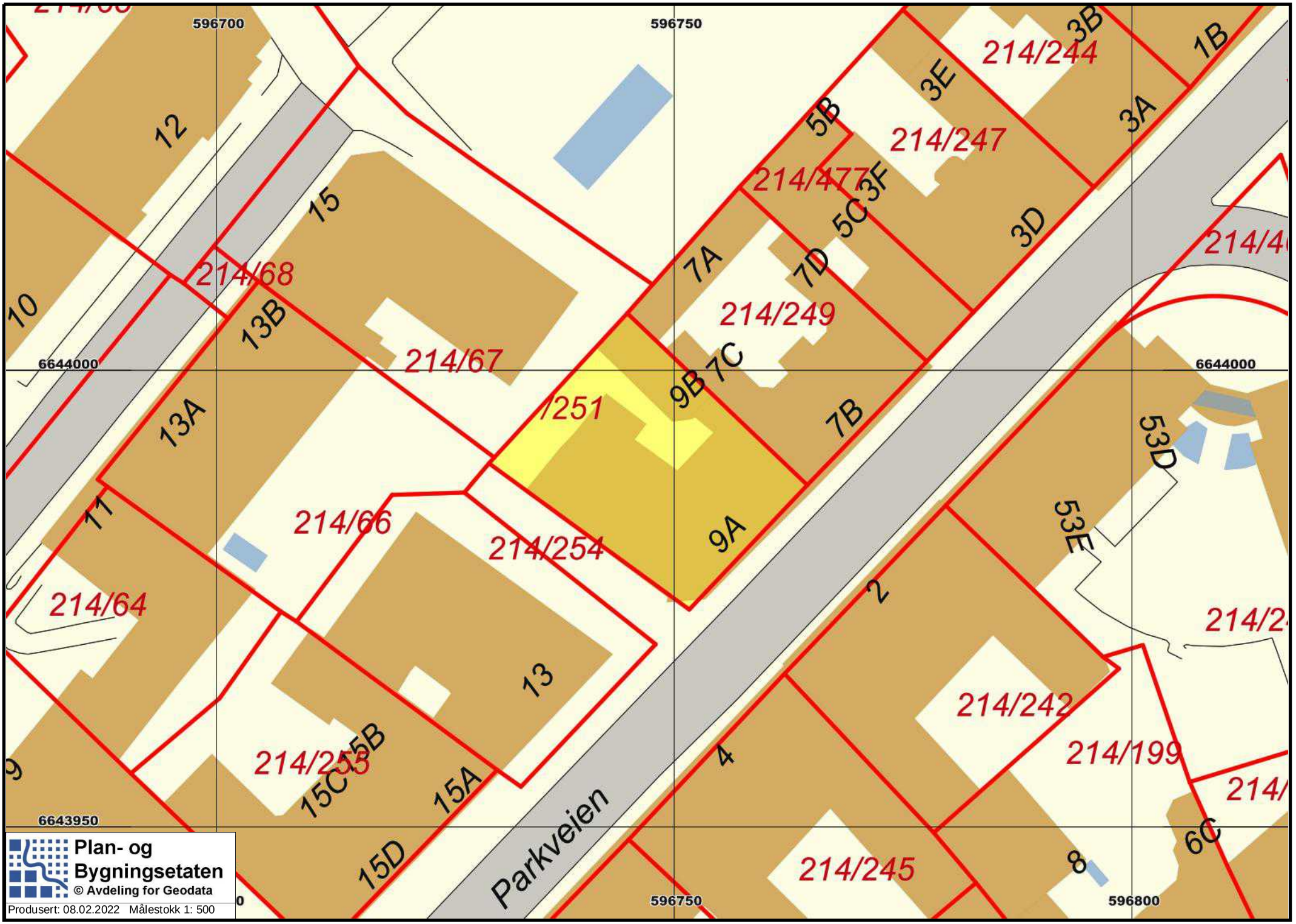
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596700
596750
596800
6644000
6643950
214/68
214/67
214/66
214/64
214/254
214/255
214/251
214/249
214/477
214/247
214/244
214/242
214/199
214/245
12
15
10
13B
13A
11
13
15C
15B
15A
15D
9
4
2
8
6C
53D
53E
7A
7D
5C
3F
3D
5B
3E
3A
3B
1B
7C
9B
7B
9A
Parkveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.02.2022 Målestokk 1: 500

Parkveien 9B

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	3 min 0.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

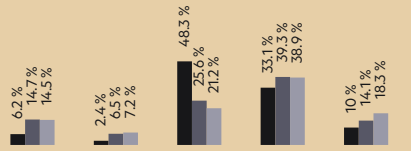
BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	2 min
Joker Parkveien Oslo	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	6 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

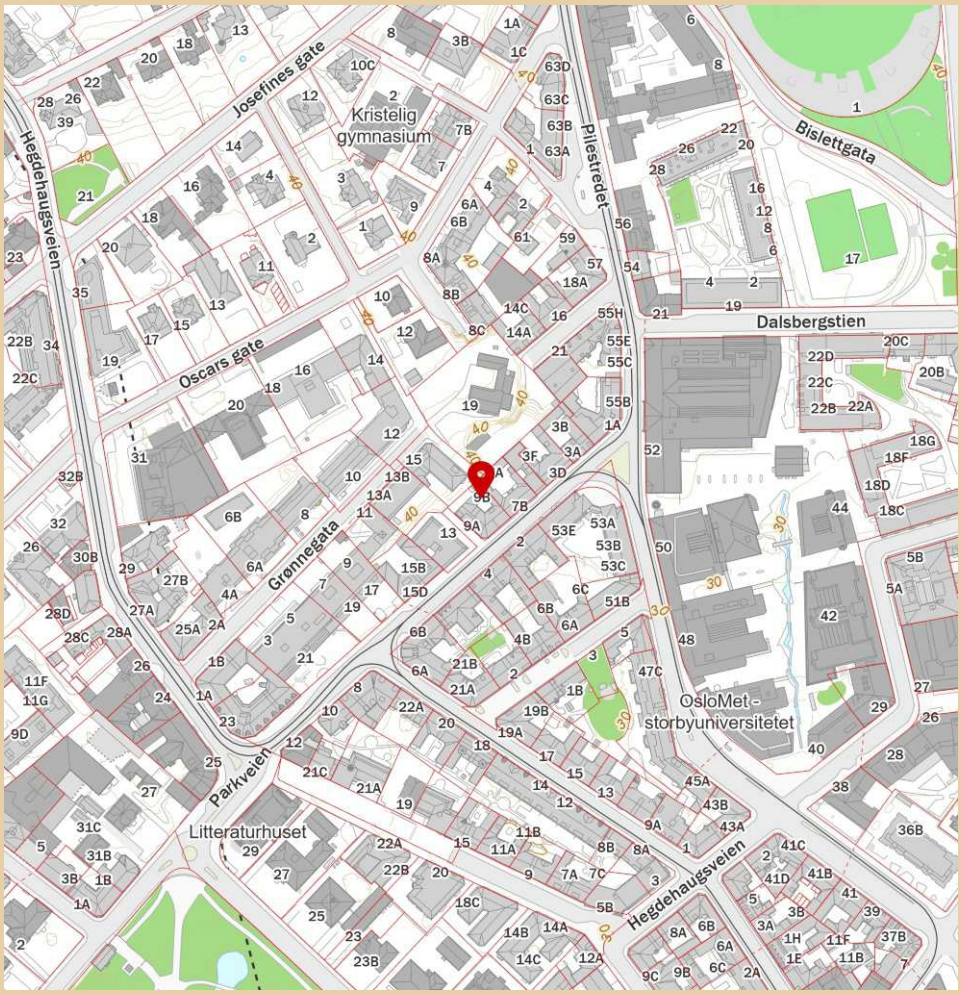
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Parkveien 9B

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	3 min 0.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	2 min
Joker Parkveien Oslo	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	6 min
Briskeby Vinmonopol	14 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	6 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

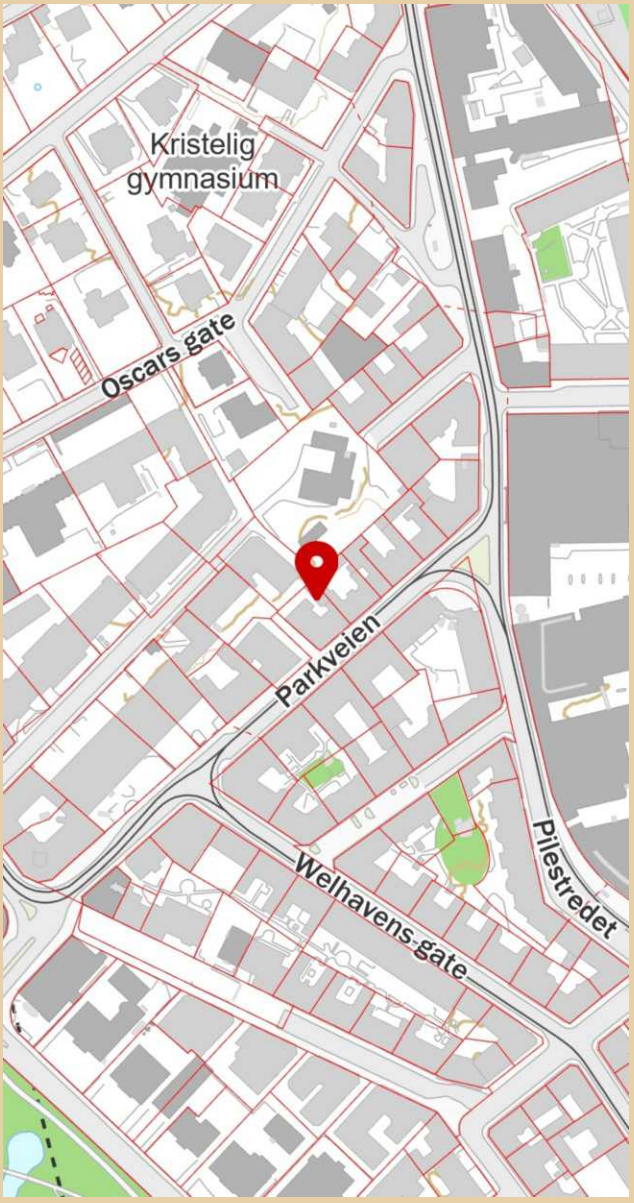
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Parkveien 9B

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	3 min 0.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	2 min
Joker Parkveien Oslo	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	6 min
Briskeby Vinmonopol	14 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	6 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

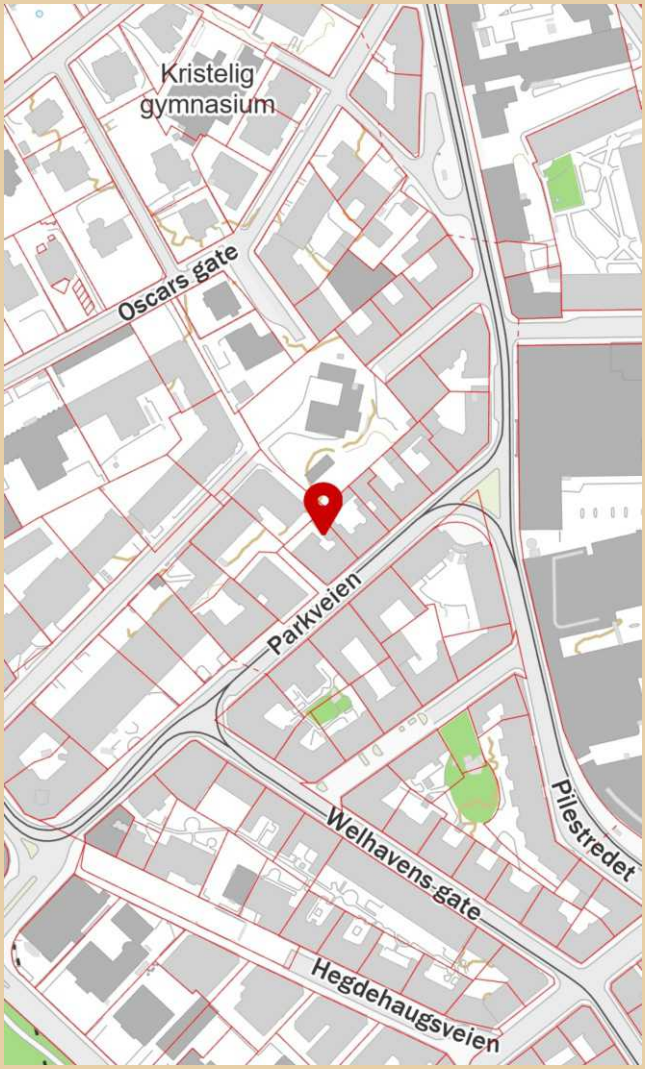
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Parkveien 9 B, 0350 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 251, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260231

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
