

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Toftes gate 43C , 0552 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 228, bnr. 540

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 11114-2186

Eiendomsverdi ref nr: JX6742

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA  
**B**olig og  
**E**iendomstakst AS  
Mob.: 93 00 77 18  
Org.nr. 986 778 500 MVA

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**

*Jan-Petter Vie*

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak teknet med takstein

Bolig med normal innvendig standard.

Boligen er påkostet med bl.a. fliselagt bad og deler av røropplegg og el-anlegg, kjøkken med hvitevarer m.m. i 2012, isolasjon av gulv, oppretting av gulv, parkettgulv og varmemefolie i alle rom med parkettgulv, downlights i stue/kjøkken m.m. i 2021, speilskap og overskap på bad i 2023, overflater i flere rom i 2026 m.m.

Vinduer og balkongdør er fra 1985.

Piper er rehabilitert i 2016.  
Det er utført brannsikring, og det er montert ventilasjonsanlegg m.m. i kjeller.

## Leilighet - Byggeår: 1895

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er vinduer med 2-lags glass fra 1988 i boligen.  
Det er malt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 1988.  
Det er balkong med tregulv og rekkverk i stål ut fra stue/kjøkken.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, teglstein og fliser. Himlinger med malte flater.  
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.  
Det er original mursteinspipe i stue/kjøkken. Pipen er ikke i bruk i denne boligen. Eier opplyser at pipen ble rehabilitert i 2016.  
Det er malte innvendige dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Det er fliselagt bad fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.  
Det er fliselagte vegger og malt himling.  
Det er fliselagt gulv med varmekabler.  
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.  
Det er malt innredning og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.  
Overskap og speilskap er fra 2023.  
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.  
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er kjøkkeninnredning fra 2012 med malte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, microovn og kjøøl/frys.  
Ventilator med kullfilter fra 2012.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2012.  
Det er eldre avløpsrør i plast, og avløpsrør i plast fra 2012 i boligen.  
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers kun tiluft fra ventiler i vinduer i boligen.  
Det er gjort mye nyere el-arbeider i boligen i 2021. Det er bla. lagt varmemefolie, byttet endel komponenter, stikkontakter og brytere m.m.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Høyde på rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.  
Bygningen tilfredsstillende ikke lydkrav/branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

### Arealer [Gå til side](#)

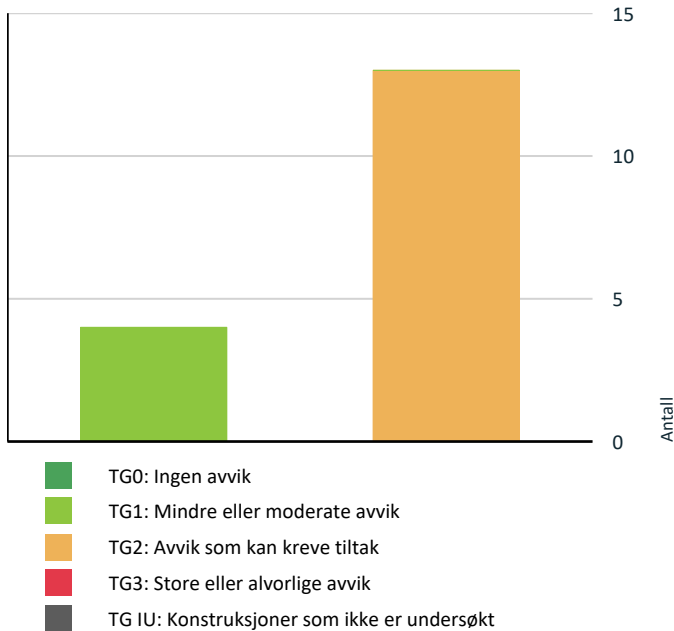
### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

**Leilighet**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Det er flyttet på skillevegger, kjøkken m.m. Baderom er forandret.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1895	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags glass fra 1988 i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Det er malt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 1988.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er treg lås på balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er balkong med tregulv og rekkverk i stål ut fra stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på balkong.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, teglstein og fliser. Himlinger med malte flater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er original mursteinspipe i stue/kjøkken. Pipen er ikke i bruk i denne boligen. Eier opplyser at pipen ble rehabilitert i 2016.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er malte innvendige dører.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2012



### 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2012

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i veggflis, og stedvise glipper i silikonfuger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2012

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2012

### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er malt innredning og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass. Overskap og speilskap er fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2012 med malte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, microovn og kjølfrys.

Årstall: 2012

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevarsler og komfyrvakt må monteres.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ventilator med kullfilter fra 2012.

**Årstall:** 2012

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2012.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er ikke montert koblingsskap til rør i rør. Ved en lekkasje vil det kunne lekke vann inn i skillevegg mot soverom fra bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utbedringer må vurderes.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er eldre avløpsrør i plast, og avløpsrør i plast fra 2012 i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers kun tiluft fra ventiler i vinduer i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

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

## Beskrivelse

Det er gjort mye nyere el-arbeider i boligen i 2021. Det er bla. lagt varmemefolie, byttet endel komponenter, stikkontakter og brytere m.m.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Nei El-arbeider utført i 2021 er utført av eiers far som er elektriker.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.**

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 varmtvannsbereeder, jmfør 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

# Tilstandsrapport

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?

**Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.**

## Generell kommentar

Det er uklamret ledning i kjøkkenskap. Denne bør festes.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Høyde på rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. Bygningen tilfredsstillende ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningen tilfredsstillende ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

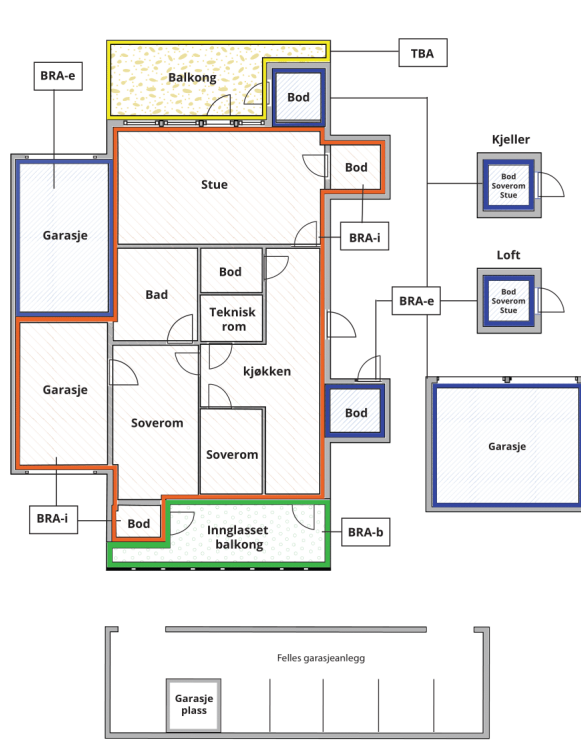
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	60			60	3		60
Kjeller		6		6			6
Loft		2		2		1	3
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>8</b>			<b>3</b>	<b>1</b>	<b>69</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

### Kommentar

I tillegg fellesbod med nabo i trappegang.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er flyttet på skillevegger, kjøkken m.m. Baderom er forandret.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er rettet av og etterisolert gulv, lagt nye gulv, lagt gulvvarme m.m. i flere rom. Flere rom er malt opp, og det er montert downlights.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Martin Baardsen Torsvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	540		0	852.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Toftes gate 43C

### Hjemmelshaver

Borettslaget Toftesgate 43

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952085824			Torsvik Martin Baardsen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i Grünerløkka.  
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.  
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, belegningsstein, trær m.m.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.