SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET PARKVEIEN 9, gnr 214, bnr 251 i Oslo
Vedtatt 16. april 2004

§ 1. Eiendommen gnr 214, bnr 251, Parkveien 9, ligger i sameie mellom eierne av de 10 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Seksjon 1:	86 m2	
Seksjon 2:	155 m2	(Nybø bolig)
Seksjon 3:	132 m2	
Seksjon 4:	175 m2	
Seksjon 5:	132 m2	
Seksjon 6:	175 m2	
Seksjon 7:	131 m2	
Seksjon 8:	108 m2	
Seksjon 9:	142 m2	
Seksjon 10:	98 m2	(Nybø næring, inklusive kjellerlokalet: 48 + 50 m2)
Sum:	1334 m2	

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjons-eierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2. Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonsloven
§ 14.

§ 3. Fellesutgifter
Sameierne betaler en husleie som fastsettes av styret til dekning av eiendommens utgifter, som omfatter følgende poster:
a) Eiendomsskatt og kommunale utgifter
b) Forsikringspremier
c) Gårdslys
d) Regnskapsførsel
e) Diverse omkostninger
f) Ekstraordinære omkostninger

I tillegg blir renter og avdrag på felles gjeld å utligne forholdsmessig etter sameiebrøkene.

Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiebrøkene med følgende unntak:

Forsikring av bakgården besørges og bekostes av eieren av boligseksjonen i denne. Til gjengjeld belastes han ikke for forsikring av hovedbygningen.

Gårdslys i bakgården behandles på samme måte som forsikringspremie for bakgården.

Fullstendig vedlikehold av boligseksjonen i bakgårdsbygningen besørges og bekostes av eieren av denne. Til gjengjeld belastes denne ikke for utvendig vedlikehold av hovedbygningen. Det samme gjelder nyanskaffelser, påkostninger, forbedringer samt omkostninger som nevnt ovenfor under pkt. f) og g), forutsatt at utgiften kun gjelder en av de to bygninger. Denne fordelingen belyses gjennom fordelingen i §§ 9, 10 og 12.

Hver sameier dekker selv sine utgifter til vedlikehold av vinduer og dører i leiligheten og er selv ansvarlig for utførelsen av dette.

Eieren av boligseksjonen i bakgården plikter å foreta nødvendig ytre vedlikehold.

§ 4. Indre vedlikehold

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeid som må foretas innenfor leilighetens dører inklusive eventuell utskiftning av vinduer og vinduskarmer samt maling av disse. Ingen sameier eller leieboer må foreta utskiftning av ytterdør eller vinduer uten at søknad om dette er fremmet for styret. Styret avgjør om søknaden godkjennes, men kan ikke nekte uten saklig grunn. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet for overprøvelse.

Skyldes et nødvendig vedlikeholdsarbeid lekkasjer som ingen er ansvarlig for, blir dette dog utlignet proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold av eiendommen.

Sameiet plikter å tegne forsikring for slike skader.

§ 5. Husordensregler / Bruk av fellesarealer utendørs

Sameierne samt deres husstander og eventuelle leieboere (framleietakere) plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder og å vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen.

Spesielle husordensregler kan vedtas av sameiemøtet med 2/3 flertall.
Det forutsettes dessuten inngått særskilt avtale om bruk og stell av utearealene.

Tildeling av bruksrett til de parkeringsplasser sameiet disponerer foretas av sameiemøtet på bakgrunn av styrets innstilling. Tildelingen skal skje til sameiere etter behov og ansiennitet, som regnes etter samlet botid i gården. Hvis antall parkeringsplasser som sameiet disponerer skulle bli redusert, kan sameiemøtet besluttet at tildelt bruksrett skal avstås. Sameiemøtet skal legge det samme prinsipp til grunn ved beslutning om avståelse av bruksrett.

§ 6. Sameiet har panterett for inntil kr. 20.000,- i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet til enhver tid.
Panteretten har prioritet etter 90 % av lånetakst for hver seksjon til enhver tid.
Pantsettelsen er uten opptrinnsrett.

§ 7. Disposisjons- og råderett.
En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte. Overdragelse, utleie samt framleie av leiligheter må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjennelse når det er saklig grunn til det. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet til overprøvelse.

Til å dekke sameiets økte vedlikeholdsutgifter som følge av inn- og utflyttinger fra sameiets hovedbygning, skal det betales til et vedlikeholdsfond et gebyr for hver innflytting. Beløpet fastsettes av sameiemøtet.

Godkjenning av overdragelse kan ikke gis uten at ny eier har tiltrådt sameievedtektene som bindene for seg og sine rettsetterfølgere.

Bygningsmessige arbeider som kan få konsekvenser for gården, spesielt i våtrom, kjøkken og ved peismontering skal utføres forskriftsmessig av autoriserte håndverkere. Slike arbeider skal meldes til styret. Dersom denne bestemmelse ikke blir overholdt, vil den enkelte sameier kunne bli holdt ansvarlig for skader påført gården.

Sameiemøtet treffer beslutning om søknad om bruksendring for seksjoner. Slik beslutning krever enstemmighet. Sameier som ønsker å fremme forslag for sameiet om bruksendring for egen seksjon, skal forelegge for styret kopi av alle relevante saksdokumenter. Styret skal gi anbefaling til sameiemøtet.

Enhver næringsvirksomhet skal godkjennes av styret. Godkjenning vil kun bli gitt til virksomhet som ikke ved lukt, støy eller stor trafikk er sjenerende for de øvrige seksjoner. F.eks. vil det ikke bli godkjent virksomheter som gatekjøkken, kiosk, videoutleie eller annen butikk, eller virksomhet som strider mot alminnelig ærbarhet.

Dersom deler av en seksjon får midlertidig eller permanent approbasjon fra Plan- og Bygningsetaten til bruksendring fra bolig til næringsformål, skal styret til enhver tid kunne

ha anledning til å forvisse seg om at det kun er det godkjente areal som blir benyttet til næringsformål.

§ 8. Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Styret og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. To husstands-medlemmer fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Minst en måned før ordinært sameiemøte skal styret orientere sameierne om det forestående møtet og oppfordre til innsending av saker som ønskes behandlet på møtet. Endelig innkalling til sameiemøtet skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker behandlet på sameiemøtet må innsendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon. Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som må ha skriftlig, datert fullmakt.

§ 9. Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

a) Årsrapport
b) Årsregnskap
c) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
d) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold. Dog unntatt boligseksjonen i bakgården.
e) Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen. Dog unntatt boligseksjonen i bakgården.
f) Valg av styre, regnskapsfører og revisor.
g) Saker som sameierne ønsker behandlet og som det er gitt beskjed om i innkallingen.

Det skrives referat fra sameiemøtet. Vedtakene protokolleres. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. Sameiemøtets kompetanse.

Beslutning fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, unntatt i følgende tilfeller:

1. Nyanskaffelser og forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Slike avgjørelser kan ikke treffes for boligseksjonen i bakgårds-bygningen.

2. Salg eller borfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

3. Endring av vedtektene.

4. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
   Slik bestemmelse kan ikke treffes for boligseksjonen i bakgårdsbygningen.

5. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedtak i henhold til punkt 1, 2, 3 og 4 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak i henhold til punkt 5 krever enstemmighet blant sameierne.

§ 11. Styre

Sameiet skal ha et styre på minst 3 sameiere. Styret ledes av en formann, som velges på sameiemøtene. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Det samlede styre innehar sameiets signatur.

§ 12. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Dog faller vedlikehold av boligseksjonen i bakgården utenfor. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved slag eller bortfeste jfr. § 10.2, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevt ovenfor kan styrets formann saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 13. Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter og tilhørende boder, for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 14. Mislighold.

Hvis en sameier ikke betaler den av sameiet fastsatte husleie til dekning av ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 15. Tvistemål.

Tvistemål mellom sameierne hører under Oslo husleierett, jfr. eierseksjonslovens § 30.

§ 16. Ved overdragelse av sin seksjon plikter sameieren å sørge for at kjøperen skriftlig aksepterer disse sameievedtekter. Styret påser dette i forbindelse med sin godkjenning av overdragelsen, jfr. § 7, 2. ledd.

Tilstandsrapport

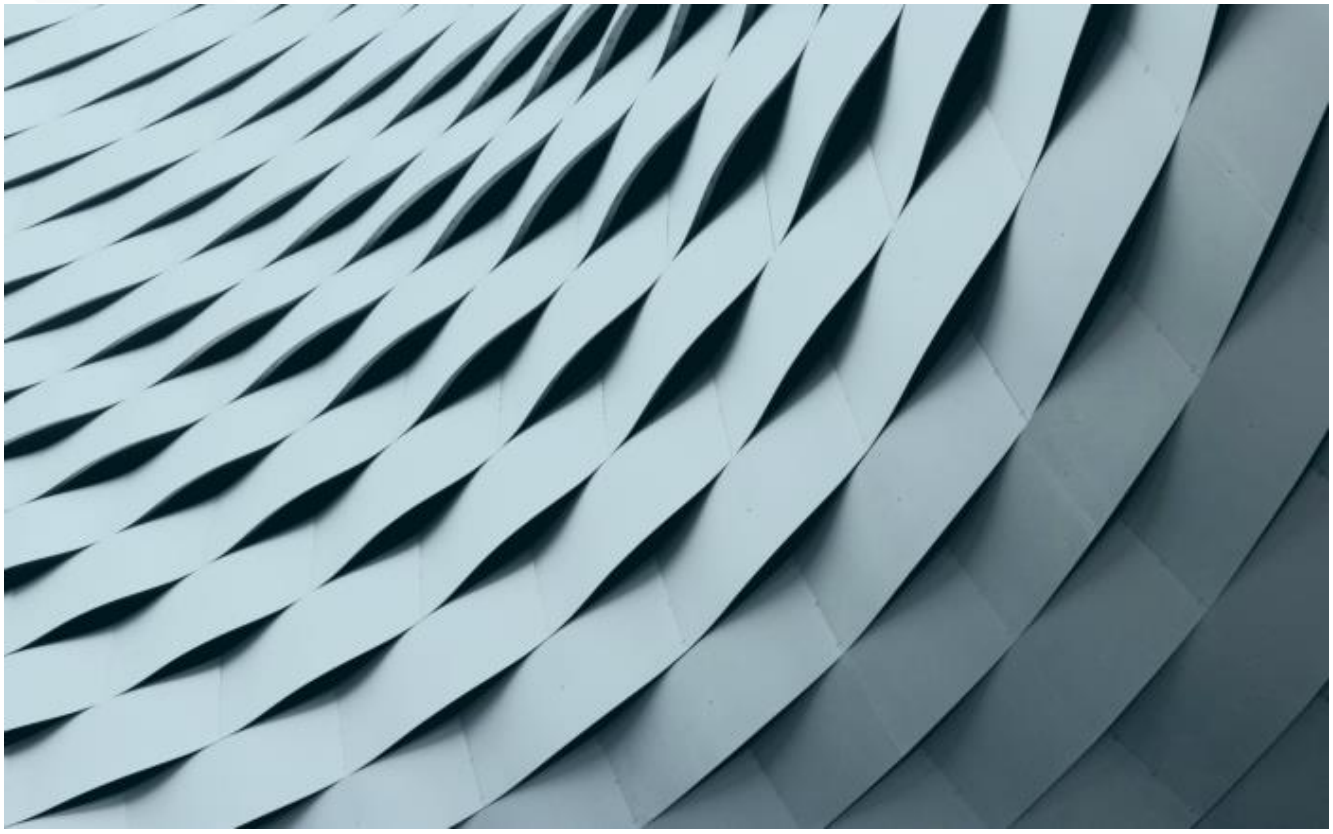
En del av Norske Boligrapporter

Parkveien 9 A, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 251, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1714 **Referansenummer:** VK1081

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp/beslag.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

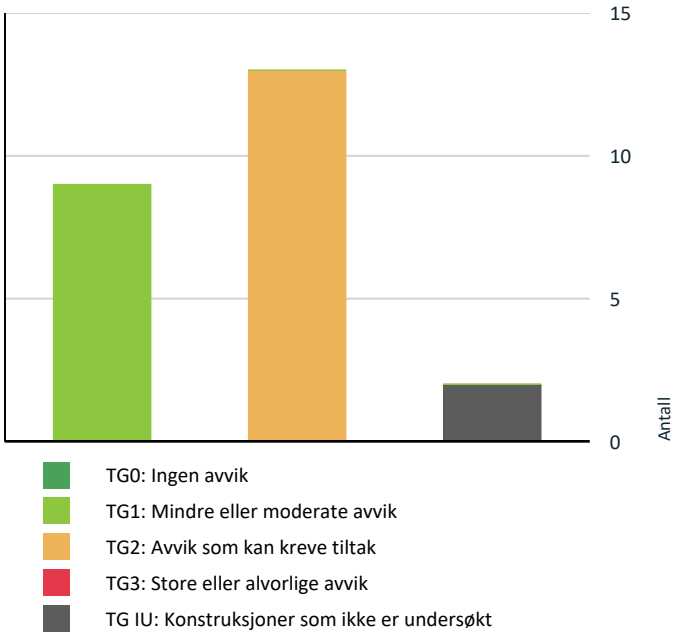
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

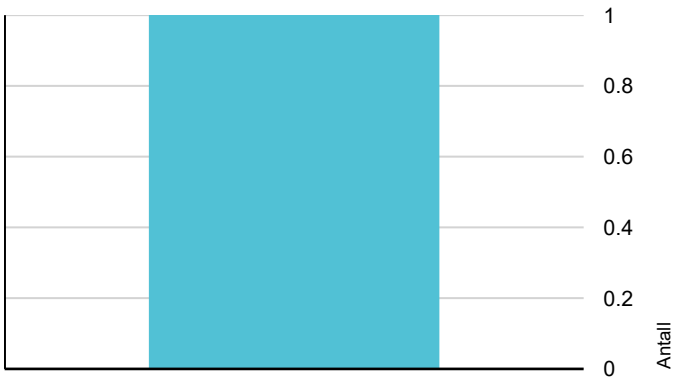
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988. Vindusruten inne på kjøkkenet er byttet i 2026.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Takvinduer med isolerglass, av ukjent dato, men fremstår noe nyere.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt.
Balkongskyvedør med isolerglass.
Dørene er produsert i 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Bod.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbord og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 0,88 - 1,96 - 3,32 meter, målt i soverom, stue og stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspiper.

Ildsted:
Type: Peis med glassdør i stue/kjøkken og stue.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk er i plast. Synlig membran i slukene.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskape med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er av ukjent alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

4. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slette overflater og malt strie.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.
Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servantkum og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpet har treg avrenning ved testing. Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre og stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det drypper fra avløpet under kjøkkenvasken.
Lekkasje kan gi fuktskader i skap og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må utbedres innen nær fremtid for å unngå videre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tilstandsrapport

Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servantmøbel med speil over.
Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.
Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Fordelerskap for rør i rør har drenering fra skapet med utløp.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kobberrør under vasken har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2021.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2016.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på deler/hele anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

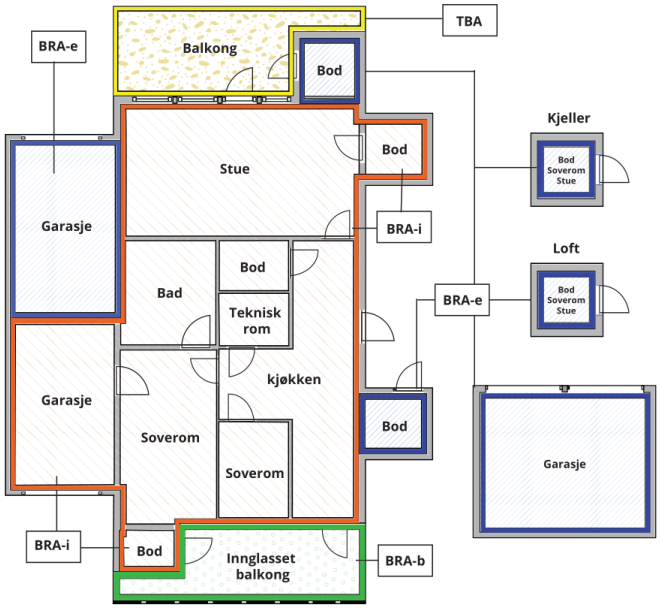
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. Etasje	114			114	10	19	133
Kjeller		12		12			12
SUM	**114**	**12**			**10**	**19**	**145**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, toalettrom, stue, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom, bod	Bod ved terrassen, bod ved oppgangen	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod på terrasse og bod i oppgang (ikke målbare pga lav takhøyde).

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Martin Sjønnesen Representant	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	251		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 9 A

Hjemmelshaver
Stridsklev Jon Halvor

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

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, branncelle r 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

Oslo 22.06.25

Referat årsmøte i Sameiet Parkveien 9 - 26.05.25

Årsmøtet ble avholdt hos Anne Cathrine og Anne Brit.

Til stede:
Bendik Romstad, Morten Borgersen, Yassell Lopez, Marte Svarstad Brodtkorb, Asbjørn og Turid Eikeland, Anne Cathrine Hagen og Anne Brit Lindsøe.

Valg:
Ordstyrer: Marte
Referent: Bendik
Signatur: Anne Brit

Valg av nytt styre:
- Styret ble gjenvalgt.
- Marte ble gjenvalgt som styrets leder.

Det har i 2024 vært styremøter etter behov på telefon.

Ingen eiendommer er solgt.

Skadedyr:
- Spiser alt tomt i fellene, så vi fortsetter avtalen.

Tagging:
- Nyttig, så vi fortsetter avtalen.

Vannlekkasjer:
Anne Cathrine fortalte at de oppdaget 2 vannlekkasjer. Blikkenslager har fikset beslag langs takoppløft og avløp på høyre side (mot veien), og murer/blikkenslager fikset problemene på gesimsen på takoppløftet på venstre side (innerst mot Grønnegate). Alt er fikset. Det kostet ca kr 70.000,- men det var kun satt av kr 30.000- til Annen kostnad lokaler.

Marte og Bendik har hatt løpende dialog og møter med nr 13 og Munsh Box om parkeringsproblemene:
- Nr 13 virker som de har blitt passive.
- Restauranten er positive i samtaler, men gjør ikke noe.
- Bendik mener bom + steinblokker vil være løsningen. Asbjørn sier de har dårlig erfaring med bom.
- Alle er positive til bom hvis nr 13 betaler for den.
- Skal vi heller prøve å få stengt restauranten?
- Kan vi trekke tillatelsen til uteservering?
- Hva med en spørreundersøkelse i nr 9 og nr 13?
- Er det kommunale etater vi bør kontakte?
- Vi føler det går på folks helse løs.
- Styret får fullmakt til å undersøke mulighetene for en løsning.

Regnskap 2024 (Anne Cathrine):

- Resultat, minus 84.432, - mot minus 64.841- i 2023.
- Vannskader på taket og generelt økte kostnader er grunnen.
- Balansen 2024 - Sum egenkapital og gjeld: minus 197.590.

Regnskapet ble godkjent

Budsjett 2025 (Anne Cathrine):

- Kostnadene er forsiktig økt for å slippe sprekk.
- Budsjetterte kostnader for 2025 på kr 490.649,- må dekkes av husleien.

Budsjettet ble vedtatt.

Økning av husleie:

- Det budsjetterte behovet på 490.649,- fordeles etter brøkene. Økningen gjelder fram til neste sameiermøte (minst).
- Sameiet tar en ekstrainnbetaling på kr 85.000,- for å slette gjelden til Anne Cathrine på kr 85.716,36
- Anne Cathrine lager ny beregning av kostnader for Stallgården uten at de betaler for varmekablene i takrennene.

Årsberetningen ble godkjent.

Årsmøtet hevet.

Annet:

- Styret får fullmakt til å skifte strømleverandør.
- Gave til styreleder fra Asbjørn.

Bendik Romstad
(styremedlem og referent)

Anne Brit Lindsøe
(signatur)

Nabolagsprofil

Parkveien 9A - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km

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 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

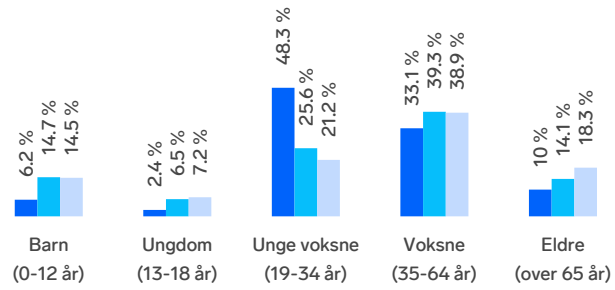
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	2 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 Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

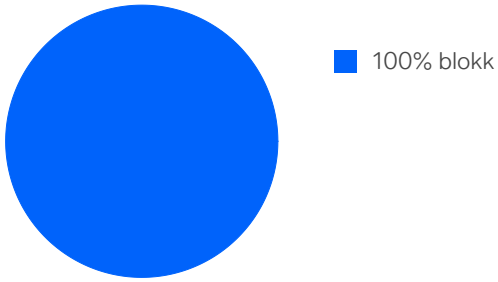
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	3 min 0.2 km
Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	6 min

Boligmasse



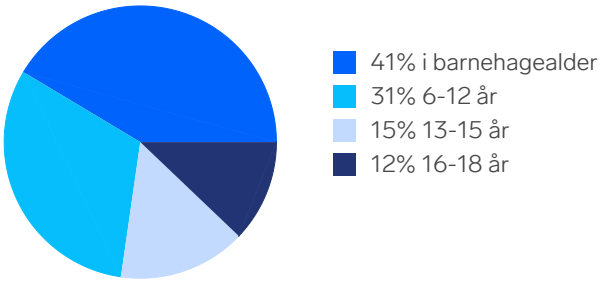
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

Sitat fra en lokalkjent

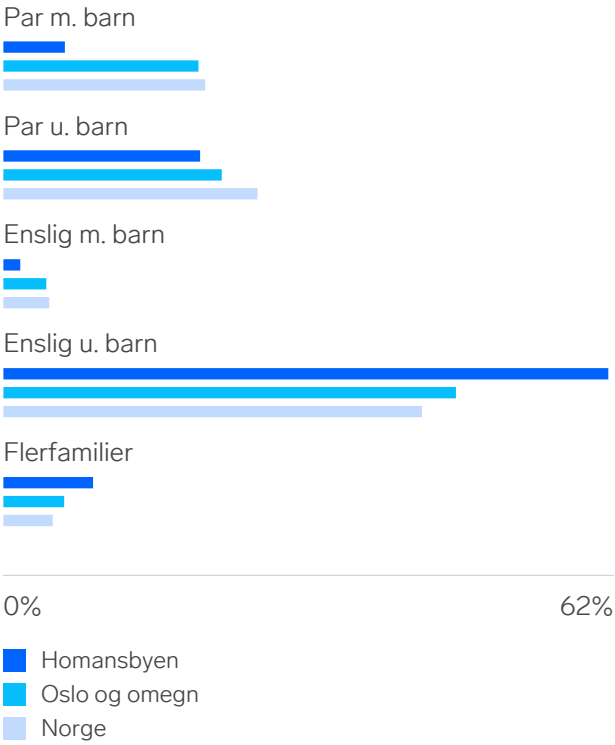
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



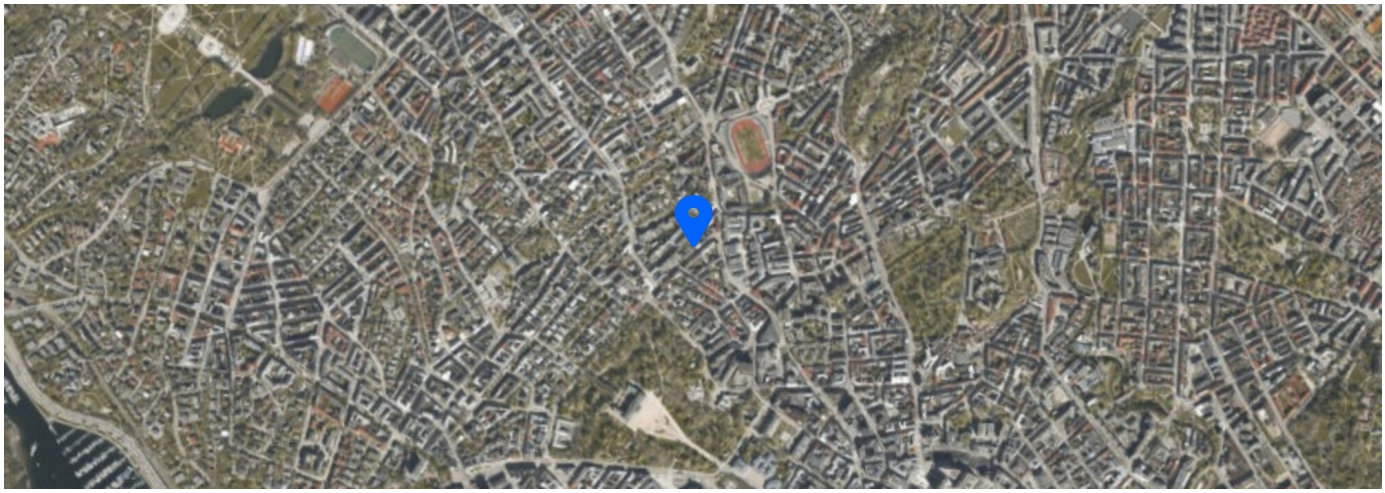
Familiesammensetning

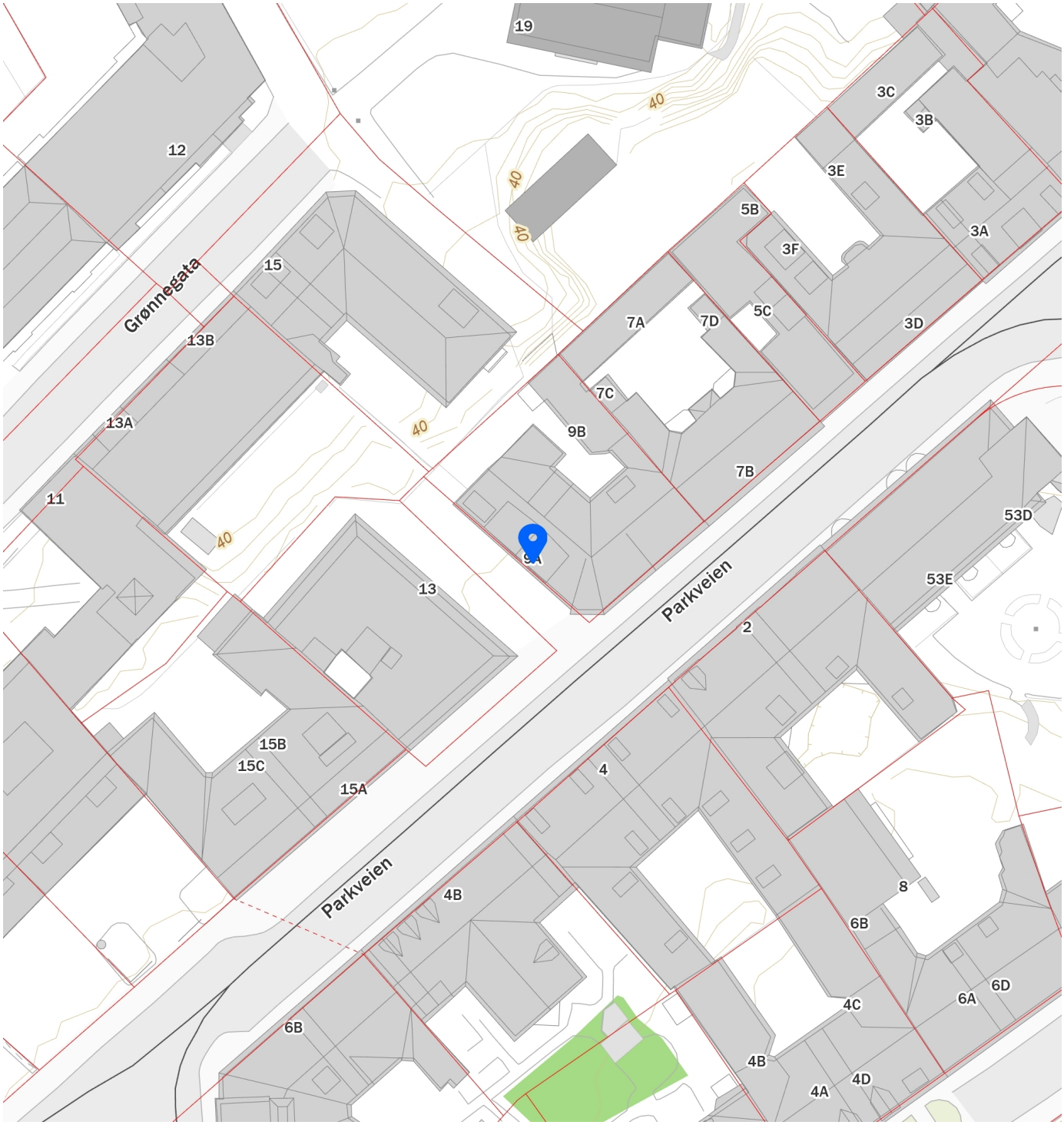


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

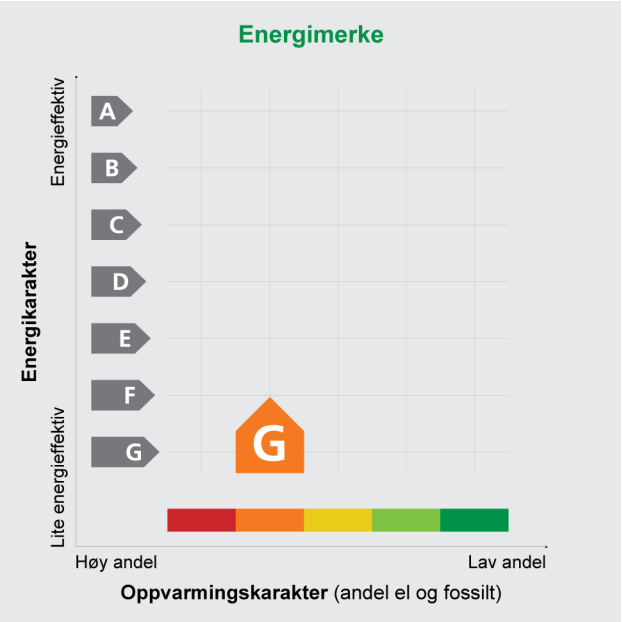




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 9 A
Postnr	0350
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	251
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	80517130
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1278249
Dato	13.06.2021



Innmeldt av	Fredrik Klebo-Espe

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**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1891
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

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 9 A
Postnr/Sted: 0350 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 13.06.2021 11:51:10
Energimerkenummer: A2021-1278249
Ansvarlig for energiattesten: Fredrik Klebo-Espe
Energimerking er utført av: Fredrik Klebo-Espe

Gnr: 214
Bnr: 251
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 80517130

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 11: 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.

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**